

REGELS

Inhoudsopgave

<u>Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS</u>	<u>3</u>
<u>Artikel 1 Begrippen</u>	<u>4</u>
<u>Artikel 2 Wijze van meten</u>	<u>15</u>
<u>Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS</u>	<u>16</u>
<u>Artikel 3 Bedrijf - Kleinschalig</u>	<u>17</u>
<u>Artikel 4 Bedrijf - Nutsvoorzieningen</u>	<u>19</u>
<u>Artikel 5 Centrum</u>	<u>20</u>
<u>Artikel 6 Centrum - 1</u>	<u>23</u>
<u>Artikel 7 Centrum - 2</u>	<u>27</u>
<u>Artikel 8 Centrum - 3</u>	<u>31</u>
<u>Artikel 9 Centrum - 4</u>	<u>35</u>
<u>Artikel 10 Centrum - 5</u>	<u>37</u>
<u>Artikel 11 Centrum - 6</u>	<u>41</u>
<u>Artikel 12 Centrum - 7</u>	<u>45</u>
<u>Artikel 13 Cultuur en ontspanning</u>	<u>49</u>
<u>Artikel 14 Gemengd</u>	<u>51</u>
<u>Artikel 15 Groen</u>	<u>54</u>
<u>Artikel 16 Horeca</u>	<u>55</u>
<u>Artikel 17 Kantoor</u>	<u>58</u>
<u>Artikel 18 Maatschappelijk</u>	<u>60</u>
<u>Artikel 19 Tuin</u>	<u>62</u>
<u>Artikel 20 Verkeer</u>	<u>65</u>
<u>Artikel 21 Verkeer - Garagebox</u>	<u>66</u>
<u>Artikel 22 Verkeer - Openbaar Vervoer</u>	<u>67</u>
<u>Artikel 23 Verkeer - Parkeerterrein</u>	<u>69</u>
<u>Artikel 24 Verkeer - Verblijfsgebied</u>	<u>71</u>
<u>Artikel 25 Verkeer - Voetgangersgebied</u>	<u>73</u>
<u>Artikel 26 Water</u>	<u>76</u>
<u>Artikel 27 Wonen</u>	<u>77</u>
<u>Artikel 28 Waarde - Archeologie 1 en 5</u>	<u>82</u>
<u>Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS</u>	<u>85</u>
<u>Artikel 29 anti-dubbelregel</u>	<u>86</u>
<u>Artikel 30 algemene bouwregels</u>	<u>87</u>
<u>Artikel 31 algemene afwijkingsregels</u>	<u>88</u>
<u>Artikel 32 Luchtvaartverkeerzone - LIB artikel 2.2.2</u>	<u>89</u>
<u>Artikel 33 Luchthavenverkeerzone - LIB artikel 2.2.2a</u>	<u>90</u>
<u>Artikel 34 Luchtvaartverkeerszone - LIB artikel 2.2.3</u>	<u>91</u>
<u>Artikel 35 Wetgevingszone - wijzigingsgebied 1</u>	<u>92</u>
<u>Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS</u>	<u>93</u>
<u>Artikel 36 overgangsrecht</u>	<u>94</u>
<u>Artikel 37 slotregel</u>	<u>95</u>

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In dit plan wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan "Amstelveen Stadshart 2022" van de gemeente Amstelveen;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0362.18-OW01 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);

1.3 aan-huis-verbonden bedrijf:

het door (één van) de hoofdbewoners bedrijfsmatig verlenen van diensten, niet zijnde een beroep aan huis, dan wel het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, niet vallend onder vergunningsplicht van de Wet milieubeheer en geheel of overwegend door middel van handwerk, dat door de beperkte omvang ervan in de woning en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken kan worden uitgeoefend met overwegend behoud van de woonfunctie en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.4 aan-huis-verbonden beroep:

het uitoefenen van een vrij beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op het terrein van de administratieve, juridische, medische, therapeutische, kunstzinnige, ontwerp-technische dienstverlening of hiermee gelijk te stellen dienstverlening door (één van) de hoofdbewoners, dat door de beperkte omvang ervan in diens woning en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken kan worden uitgeoefend met overwegend behoud van de woonfunctie en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.5 aan- en uitbouw:

een gebouw aan een hoofdgebouw waarmee het in verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.6 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.7 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.8 aaneengebouwde woning:

een woning die deel uitmaakt van een bouwmassa bestaande uit drie of meer hoofdgebouwen;

1.9 aanpijling:

een blijkens de daarop voorkomende verklaring als zodanig opgenomen aanduiding, die aangeeft welke bestemming/aanduiding van toepassing is op de aangepijlde gronden;

1.10 archeologisch onderzoek:

een rapport als bedoeld in de Erfgoedwet;

1.11 archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit vroegere tijden;

1.12 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.13 bebouwingspercentage:

het deel van het bouwvlak uitgedrukt in procenten dat bebouwd mag worden;

1.14 bed & breakfast

het gedeeltelijk gebruik van een zelfstandige woonruimte voor kort verblijf bij de hoofdbewoner van die woonruimte, al dan niet met ontbijt;

1.15 bedrijf:

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen danwel bedrijfsmatig verlenen van diensten (daaronder niet begrepen aan-huis-verbonden-beroepen, detailhandel, horeca, publieksgerichte dienstverlening, maatschappelijke en culturele voorzieningen en bedrijfsmatige sportdoeleinden);

1.16 bedrijfsgebouw:

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.17 beroeps- c.q. bedrijfsploeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.18 bestaand bouwwerk:

een bouwwerk, zoals aanwezig op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerp van het plan en gebouwd conform een vergunning, dan wel bebouwing zoals die mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;

1.19 bestaand gebruik

het gebruik, zoals aanwezig op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerp van het plan en in gebruik is genomen conform de geldende gebruiksregels of een omgevingsvergunning;

1.20 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.21 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.22 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.23 boeiboord:

de opstaande kant van een dakgoot, of opstaande kant bij platte daken;

1.24 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.25 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.26 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren (of horizontale balklagen) is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

1.27 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.28 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.29 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.30 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren;

1.31 bruto vloeroppervlakte b.v.o:

de som van de binnen de gevels gelegen vloeroppervlakten van alle bouwlagen alsmede onderbouw en zolder, inclusief kolommen, trappenhuisen, gangen, liften, toiletten e.d., met uitzondering van (kruip)kelders met een hoogte van minder dan 1.50 meter en technische ruimten op daken;

1.32 carport:

een met, maximaal twee zijden, wanden omsloten overdekte ruimte ten behoeve van de stalling van (motor-)voertuigen;

1.33 containerbergingen:

bergingen voor de kliko's/rolemmer;

1.34 culturele voorzieningen

Musea, (muziek)theaters, expositieruimten en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen;

1.35 cultuur en ontspanning

Het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten gericht op spel, vermaak en ontspanningen (leisure), waaronder begrepen:

- culturele voorzieningen;
- educatie, oefenruimten, creativiteitscentra;
- entertainment;
- bioscoop
- horeca t/m categorie 3;

1.36 dak:

iedere bovenbeëindiging, vlak of hellend, van een gebouw;

1.37 dakkapel:

een toevoeging van ondergeschikte omvang binnen een hellend dakvlak, waarbij het karakter van het dak in stand blijft;

1.38 dakkaper:

een dakkapel met een schuin dakvlak in dezelfde hoek als het dak, waarbij de nok wordt verhoogd;

1.39 dakopbouw:

een toevoeging aan de bouwmassa van een (hoofd)gebouw vanaf het bestaande dakvlak, waarbij gehele of gedeeltelijke verhoging van het oorspronkelijk dakvlak plaatsvindt;

1.40 dakterras:

een vanuit een gebouw betreedbaar plat dakvlak voorzien van een vloerafscheiding (hekwerk, balustrade);

1.41 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.42 detailhandel ondergeschikt:

staat ten dienste van de hoofdbestemming met een oppervlak van 10% van het bruto vloeroppervlak tot een maximum van 100 m². Ondergeschikte detailhandel bij cateringbedrijven en groothandels op bedrijventerreinen in branches die relevant zijn voor de hoofdwinkel structuur (dagelijkse goederen zoals kleding en textielzaken, huishoudelijke artikelen en consumentenelektronica) is niet toegestaan. Verkoop van ter plaatse gemaakte producten wordt niet beschouwd ten dienste van de hoofdbestemming van het gebouw te zijn;

1.43 detailhandel perifeer:

winkelformules die vanwege de omvang en de aard van het assortiment een groot oppervlak nodig hebben, zoals bouwmarkten, tuincentra en wooninrichtingszaken. Het verkopen (gemotoriseerde) voertuigen zoals scooters, scootmobielen en fietsen wordt hier ook onder begrepen;

1.44 dienstverlenend bedrijf:

bedrijf waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van garagebedrijven en seksinrichtingen;

1.45 dienstwoning:

woning, in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon die door de werkgever aan de werknemer ter bewoning in gebruik is gegeven. Die bewoning moet gerelateerd zijn aan het hoofdgebruik van het perceel;

1.46 dove gevel:

een gevel zonder te openen delen;

1.47 druiplijn:

de lijn die van onderen het dak begrenst;

1.48 eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond;

1.49 erf:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;

1.50 erfafscheiding:

bouwwerk op of in de directe nabijheid van een erfgrans bedoeld om een erf, tuin of terrein af te scheiden;

1.51 erker:

een aan de voor- of zijgevel van een woning of een ander gebouw geplaatste uitbouw in één bouwlaag, waarvan de buitenzijde is begrensd door kozijnen, welke onlosmakelijk verbonden is met en deel uitmaakt van de hoofdmassa van die woning of dat gebouw. De uitbouw dient uit functioneel oogpunt ondergeschikt en uit architectonisch oogpunt een aanvulling op de hoofdvorm te zijn;

1.52 evenement:

het geheel van activiteiten dat plaatsvindt bij een voor publiek toegankelijke gebeurtenis op of aan de weg, binnen gebouwen of op het water met een openbaar dan wel gesloten karakter, met uitzondering van manifestaties, reguliere week- of jaarmarkten, discotheken, kansspelen en bioscoopvoorstellingen;

1.53 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.54 geluidgevoelige objecten:

gebouwen welke dienen ter bewoning of ten behoeve van andere geluidgevoelige gebouwen en andere geluidgevoelige functies zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder;

1.55 geluidreducerende maatregelen:

fysieke en niet-fysieke maatregelen gericht op het reduceren van de geluidsbelasting vanwege industrie-, bedrijfs- of wegverkeerslawaai op geluidsgevoelige objecten, of maatregelen die daar niet specifiek op gericht zijn doch wel tevens een geluidsreducerende uitwerking hebben, zoals bijvoorbeeld verkeersmaatregelen, het aanbrengen van geluidsarm asfalt, geluidswallen of -schermen of de aanleg van nieuwe wegen elders die tot gevolg hebben dat de verkeers- en de geluidsbelasting afneemt;

1.56 geluidwerende voorzieningen:

voorzieningen bedoeld voor het beperken van de geluidhinder;

1.57 geluidzoneringsplichtige inrichting:

een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone (50 dB (A) contour Zonebesluit) moet worden vastgesteld;

1.58 geurgevoelig object:

gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt;

1.59 goot:

opvangbak voor hemelwater;

1.60 hogere grenswaarde:

een maximale waarde voor de geluidbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder;

1.61 hoofdgebouw:

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.62 hoofdverblijf:

de plaats waar een persoon gedurende een jaar het merendeel van de nachten doorbrengt en waar het sociale leven van deze persoon zich afspeelt;

1.63 hoogtescheidingslijn:

een aangegeven lijn welke de grens vormt van een gedeelte van een bebouwingsvlak waar een bepaalde hoogte is toegestaan;

1.64 horeca 1, daghoreca:

horecabedrijven zoals lunchrooms, koffie-/theehuizen, ijssalons;

1.65 horeca 2, (fastfood)restaurants, cafetaria, snackbars en shoarmazaken:

inrichtingen ten behoeve van het bedrijfsmatig verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren, alsmede het verstrekken van alcoholhoudende en alcoholvrije dranken. Het accent ligt op de verkoop van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren;

1.66 horeca 3, cafés, eetcafe's, bars:

inrichtingen ten behoeve van het bedrijfsmatig verstrekken van overwegend alcoholhoudende dranken, al dan niet in combinatie met het verstrekken van kleine etenswaren; het accent ligt op de verkoop van dranken dan wel op het verstrekken van kleine etenswaren;

1.67 horeca 4, dancings, discotheken, nachtclubs:

een bedrijf, dat is gericht op het bedrijfsmatig bieden van gelegenheid tot dansen al dan niet in combinatie met het verstrekken van alcohol en niet alcohol-houdende dranken, zoals een dancing of discotheek;

1.68 horeca 5, hotel:

een bedrijf, dat is gericht op het verschaffen van logies en het daarmee verband houdende ter plaatse nuttigen van voedsel en dranken en al dan niet ruimte biedt voor vergaderingen en cursussen;

1.69 huishouden:

een alleenstaande dan wel twee personen met of zonder kinderen, die een gemeenschappelijke huishouding voeren of wens te voeren;

1.70 kampeermiddel:

- een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan;
- enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde,
- één en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen of gewezen voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.71 kamperen:

- a. het houden van recreatief nachtverblijf in een kampeermiddel of in een bouwwerk, dat ter beschikking is gesteld voor het houden van recreatief nachtverblijf, niet zijnde een hotel, een pension, een woning of een tuinhuis;
 - b. het plaatsen danwel geplaatst houden van kampeermiddelen;
- een en ander voor zover de onder a. en b. bedoelde onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.72 kantoor:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen;

1.73 kleinschalige bedrijfsmatige activiteit:

het bedrijfsmatig overwegend handmatig vervaardigen, bewerken, herstellen en/of installeren van goederen, alsmede diverse vormen van opslag, van een zodanige aard en omvang, dat daarop de Wet milieubeheer niet van toepassing is;

1.74 kruin:

hoogste punt van het wegbaangedeelte dat is ingenomen door rijbanen, veiligheidsstroken en bermen;

1.75 kunstobject:

voortbrengsel van de beeldende kunsten in de vorm van een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.76 kunstwerk:

civieltechnisch werk voor de infrastructuur van wegen, water, spoorbanen, waterkeringen en/of leidingen niet bedoeld voor permanent menselijk verblijf;

1.77 langzaam-verkeerszone:

een begrensd gebied ter bundeling van fiets-, ruiter- en/of voetpaden;

1.78 lessenaarsdak:

dak met één hellend, niet onderbroken, dakvlak;

1.79 ligplaats:

Een gedeelte van het openbaar water door een woonark of woonboot ingenomen of bestemd om door een woonark of woonboot met bijbehorende voorzieningen te worden ingenomen;

1.80 loopbrug:

een (overdekte) brug voor voetgangers tussen gebouwen;

1.81 loopplank

Voorziening om op de wal te komen;

1.82 maatschappelijke dienstverlening:

het verlenen van diensten in de medische, sociale, educatieve, culturele, religieuze en administratieve sfeer en andere vormen van dienstverlening, die een min of meer openbaar karakter hebben;

1.83 maatschappelijke voorzieningen:

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie, niet zijnde commerciële zelfstandige sportscholen, en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

1.84 maaiveld:

de bovenkant van het oorspronkelijk terrein waar een bouwwerk zal worden opgericht;

1.85 mansardekap:

kapvorm met gebroken, naar buiten geknikte, hellende dakvlakken die in de nok samenkomen, waarbij de dakhelling van het onderste dakvlak (maximaal 60% van het vlak) steiler is dan het bovenste dakvlak;

1.86 mantelzorg:

het bieden van zorg aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;

1.87 normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden

werkzaamheden die regelmatig noodzakelijk zijn voor een goed beheer van de gronden, waaronder begrepen de handhaving dan wel de realisering van de bestemming;

1.88 nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van onder meer transport van aardgas, alarmeringssignalen, elektriciteit, telecommunicatie en water;

1.89 ondergronds bouwen:

het bebouwen en in gebruik nemen van de ruimte onder het maaiveld (zoals kelders en parkeergarages);

1.90 ondergeschikte horeca:

horeca vanuit vestigingen/voorzieningen die als hoofdactiviteit geen horeca is en waarvan de hoofdfunctie aantoonbaar is, zoals een kantine bij een sportaccommodatie;

1.91 onderkomens:

voor verblijf geschikte – al dan niet aan hun oorspronkelijke bestemming en/of gebruik onttrokken – voertuigen, vaartuigen, woonschepen, toercaravans, stacaravans, tenten of gedeelten daarvan, voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken;

1.92 openbaar toegankelijk gebied:

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer;

1.93 onzelfstandige woonruimte

woonruimte, niet-zijnde woonruimte bestemd voor inwoning, welke geen eigen toegang heeft of welke niet door een huishouden zelfstandig kan worden bewoond, zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, waarbij als wezenlijke voorzieningen worden aangemerkt: keuken en sanitaire voorzieningen;

1.94 opslag:

het bedrijfsmatig opslaan, verhandelen of verpakken van goederen;

1.95 peil:

- a. voor een zich op een perceel bevindend bouwwerk, waarvan de gevel direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die gevel;
- b. voor een zich op een perceel bevindend bouwwerk in het talud van de dijk, waarvan de gevel niet direct aan de weg grenst en in alle andere gevallen: de hoogte van het bestaande aansluitende, afgewerkte maaiveld ter plaatse van de naar de dijk of weg gekeerde gevel, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende ophogingen anders dan noodzakelijk voor de bouw, buiten beschouwing blijven;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: het Normaal Amsterdams Peil dan wel een ander plaatselijk aan te houden oppervlaktewaterpeil;

1.96 platte afdekking:

een horizontaal vlak ter afdekking van een gebouw;

1.97 praktijkruimte:

een gebouw of een gedeelte van een gebouw, dat door zijn inrichting en indeling geschikt is om te worden gebruikt door beoefenaren van vrije beroepen; onder vrije beroepen worden in dit plan verstaan (para)medische, juridische, therapeutische, ontwerptechnische, administratieve, kunstzinnige en daarmee gelijk te stellen beroepen;

1.98 reclame-object:

bouwwerk of werk opgericht en/of in stand gehouden met het doel te functioneren als of als drager van reclame-uiting(en);

1.99 reclame-uiting:

een op enige wijze met een bouwwerk verbonden zijnde, openbare aanprijzing om de afzet of het gebruik van goederen of diensten te bevorderen. Onder aanprijzing wordt mede begrepen de naam van de verkoper, dienstverlener etcetera;

1.100 scheidingslijn:

een aangegeven lijn, die de grens aangeeft tussen delen van bestemmings- en/of bouwvlakken, waardoor verschillende, in de regels nader aangegeven, regelingen van toepassing zijn;

1.101 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.102 souterrain:

bijzondere bouwlaag waarvan de vloer onder het gemiddelde aangrenzende straatpeil is gelegen en waarbij de vloer van de bovengelegen bouwlaag maximaal 1,5 meter boven het peil is gelegen;

1.103 standplaats:

het vanaf een vaste plaats op of aan de weg of op een andere voor het publiek toegankelijke en in de openlucht gelegen plaats uitoefenen van detailhandel of diensten al dan niet gebruikmakend van fysieke middelen, zoals een kraam, een wagen of een tafel;

1.104 straatmeubilair:

de bij of op de weg behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder begrepen:abri's, afvalbakken, (ondergrondse) afvalcontainers, alarmeringsinstallaties met bijbehorende antennes, bloemen- of plantenbakken, brandkranen, draagconstructies voor reclame, fietsenrekken, gedenktekens, lichtmasten, parkeermeters, schakelkasten, speeltoestellen, straatverlichting, telefooncellen met bijbehorende antennes, urinoirs, verkeersborden, verkeersgeleiders, verkeerslichten, vitrines, voorwerpen van beeldende kunst, bewegwijzering en zitbanken; onder straatmeubilair worden niet begrepen verkooppunten voor motorbrandstoffen;

1.105 talud:

het schuine vlak langs een weg, watergang of van een dijk;

1.106 terras:

een buiten een gebouw gelegen gebied behorende bij een horecabedrijf waar zitgelegenheid kan worden geboden en waar tegen betaling dranken worden geschonken en/of etenswaren verstrekt;

1.107 toeristisch bedrijf:

economische bedrijfsactiviteiten gericht op het aantrekken van toeristen en bezoekers;

1.108 verdieping:

een boven de begane grond gelegen bouwlaag;

1.109 voorgevel:

de naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerde gevel van een gebouw, of indien een perceel met meerdere zijden aan een weg grenst, de gevel die door de ligging, de situatie ter plaatse en/of de indeling van het gebouw als voorgevel moet worden aangemerkt;

1.110 voorgevelrooilijn:

dit is de denkbeeldige lijn langs de voor- of zijgevel van een hoofdgebouw die naar een openbaar toegankelijk gebied is gekeerd;

1.111 voorkeursgrenswaarde:

de maximale waarde voor de geluidbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder c.q. het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen;

1.112 vrij beroep:

de uitoefening van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en bijbehorende bouwwerken wordt uitgeoefend door een bewoner van het perceel, waaronder niet wordt begrepen de uitoefening van detailhandel;

1.113 waterberging:

de tijdelijke opslag van een overmaat aan (oppervlakte) water in (oppervlakte) watersystemen. Waterberging kan worden onderverdeeld in drie categorieën:

- natuurlijke overstroming (water dat buiten de beekbedding treedt zonder dat hier speciale voorzieningen zijn aangelegd);
- gestuurde overstroming (retentie) (water dat buiten de beekbedding treedt en waarvoor voorzieningen zijn aangebracht zodat dit met vooraf bepaalde frequentie wordt toegepast in gebieden die hiervoor zijn ingericht);
- noodoverloopgebieden (gebieden die met een zeer lage frequentie worden ingezet in geval van noodsituaties);

1.114 waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen die het waterhuishoudingbelang dienen, zoals watergangen (sloten), kunstwerken, bruggen, onderhoudsstroken ten behoeve van het beheer en onderhoud van een watergang en dergelijke;

1.115 weg

alle voor het openbaar rij- of ander verkeer openstaande wegen of paden daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de wegen liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen;

1.116 Wet:

de Wet ruimtelijke ordening, zoals deze luidt op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van dit plan;

1.117 wonen

het met het oogmerk daar permanent verblijf te houden gebruiken van woonruimte door één huishouden;

1.118 woning:

zelfstandige woonruimte;

1.119 woongebouw:

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

1.120 woonruimte

besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden;

1.121 woonzorg:

een (gedeelte van een) gebouw dat dient om te voorzien in een aangepaste woonbehoefte bijvoorbeeld ten behoeve van personen voor wie de normale woonvoorzieningen niet passend of toereikend zijn, zoals gehandicapten, of anderszins verzorgingsbehoevenden;

1.122 zelfstandige woonruimte

woonruimte die een eigen toegang heeft en welke door een huishouden kan worden bewoond zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten de woonruimte.

1.123 zone:

een op de verbeelding aangegeven gebied, waarvoor aanvullende bepalingen gelden;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 bebouwingspercentage:

het deel van het bouwvlak uitgedrukt in procenten dat bebouwd mag worden;

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil (maaiveld) tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.3 de dakhelling:

de hoek, gemeten in graden, van een hellend dakvlak ten opzichte van een horizontaal vlak;

2.4 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil (maaiveld) tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.5 de ashoogte van een windturbine:

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine;

2.6 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.7 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, nederwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.8 vloeroppervlakte woning:

de som van de oppervlakten van alle bouwlagen, deel uitmakende van het hoofdgebouw, daar onder begrepen kelderruimten en zolderruimten voor zover de vrije hoogte ten minste 1.50 meter bedraagt, en met uitzondering van: ruimten waar kleinere vrije hoogte dan 1.50 meter aanwezig is, alsmede balkons, bijbehorende bouwwerken, gemeenschappelijke berg-, verkeers- en wasruimten en loggia's;

2.9 het bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen;

2.10 vrije hoogte:

de verticale afstand tussen de bovenkant van een afgewerkte vloer of het maaiveld en de onderkant van het laagste, daarboven gelegen constructiedeel.

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3

Bedrijf - Kleinschalig

3.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Kleinschalig' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. garageboxen;
- b. kleinschalige bedrijven voor uitsluitend bedrijfsactiviteiten van bedrijven die behoren tot de categorieën 1 en 2 uit de van deze planregels deel uitmakende Staat van Bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen, alsmede met uitzondering van bedrijfsactiviteiten die vallen onder het besluit externe veiligheid inrichtingen;

met de daarbij behorende:

- c. ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen en andere verhardingen;

met de daarbij ondergeschikt:

- d. groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

3.2 bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van de in lid [3.1](#) genoemde gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goot- en bouwhoogte van een gebouw mogen niet meer dan 3,50 respectievelijk 6,00 meter bedragen;
- c. het bebouwingspercentage bedraagt 100%, tenzij anders is aangeduid.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van de afscheiding mag vanaf het aansluitende terrein niet meer dan 2,00 meter bedragen;
- b. de hoogte van palen en masten mag niet meer dan 6 meter bedragen;
- c. 3 meter voor lichtmasten en voor het overige.

3.3 Voorwaarden m.b.t. het afgeven van een omgevingsvergunning voor bouwen

3.3.1 Parkeernormen

Een omgevingsvergunning voor bouwen, verbouwen, uitbreiden en/of functiewijziging van een gebouw of perceel wordt slechts verleend, wanneer wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid het beleid zoals neergelegd in de 'Nota Parkeernormen Amstelveen', met dien verstande dat indien en voor over de Nota Parkeernormen Amstelveen gedurende de looptijd van dit bestemmingsplan wijzigt, aanvragen om omgevingsvergunning steeds aan die laatste wijziging van het beleid worden getoetst.

3.3.2 Laden en/of lossen

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en/of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

3.3.3 Afwijken van de parkeernormen

Indien uit een door de aanvrager van een omgevingsvergunning te overleggen parkeerbalans blijkt dat niet (geheel) kan worden voldaan aan voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein waarbij rekening gehouden wordt met dubbelgebruik en de benodigde parkeerplaatsen niet in de openbare ruimte kunnen worden gerealiseerd, kunnen Burgemeester en Wethouders in afwijking van het bepaalde in [3.3.1](#) omgevingsvergunning verlenen indien:

- a. de (resterende) parkeerbehoefte meer dan 2 parkeerplaatsen betreft;
- b. dit niet op stedenbouwkundige of verkeerskundige bezwaren stuit;
- c. de parkeerplaatsen voldoen aan de maatvoering- en bereikbaarheidseisen;
- d. strikte toepassing van de nota leidt tot een bijzondere hardheid die niet door dringende redenen/noodzaak wordt gerechtvaardigd.

3.3.4 Afwijken van het laden en/of lossen

Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde in [3.3.2](#) omgevingsvergunning verlenen indien:

- a. het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
- b. voor zover op andere wijze in de nodige laad- en/of losruimte wordt voorzien.

3.3.5 Nadere eisen parkeernormen

Burgemeester en wethouders kunnen bij de omgevingsvergunning nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de aard, plaats en inrichting van de parkeer- en/of stallingsgelegenheid;
- b. de aanwezigheid en aanduiding van parkeer- en/of stallingsgelegenheid uitsluitend ten behoeve van invaliden.

3.4 specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van gebouwen voor meer dan 30% voor kantoordoeleinden verbonden aan de bedrijfsactiviteiten en voor alle kantooractiviteiten niet verbonden aan een bedrijfsactiviteit;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven, anders dan die zijn genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten (bijlage 1) onder de categorieën 1, 2;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca;
- f. het gebruik van onbebouwde gronden voor opslag van goederen ;
- g. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

3.5 afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Bedrijf

Met een omgevingsvergunning kan, met inachtneming van de milieusituatie, afgeweken worden van het bepaalde in lid [3.1](#) sub c en toestaan dat tevens bedrijven worden gevestigd die naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in bijlage 1 onder de categorieën 1, 2.

Artikel 4

Bedrijf - Nutsvoorzieningen

4.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Nutsvoorzieningen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van het openbaar nut zoals transformatorgebouwen, stadsverwarming, gebouwen ten behoeve van de gasvoorziening, waterzuiveringsinstallatie en warmte- en koudeopslag en daarmee gelijk te stellen gebouwen;

met de daarbij behorende:

- b. bouwwerken geen gebouwen zijnde;

met daaraan ondergeschikt:

- c. ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen en andere verhardingen;
- d. groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goot- en bouwhoogte is maximaal zes meter, tenzij anders aangeduid;
- c. het bebouwd oppervlak mag 100% bedragen, tenzij anders is aangeduid.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- b. de hoogte van palen en (licht)masten mag niet meer dan 6 meter bedragen;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

4.3 specifieke gebruiksregels

4.3.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van onbebouwde gronden voor de opslag van goederen;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting.

Artikel 5

Centrum

5.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van detailhandel, dienstverlenende voorzieningen en horecadoeleinden typen 1 en 2 en 3;
- b. ondergrondse parkeervoorziening/garage;
- c. ter plaatse van de functieaanduiding 'kantoor' zijn kantoren toegestaan;
- d. ter plaatse van de functieaanduiding 'cultuur en ontspanning' is cultuur en ontspanning toegestaan;
- e. ter plaatse van de functieaanduiding 'maatschappelijk' is een maatschappelijke bestemming toegestaan;
- f. ter plaatse van de functieaanduiding 'terras' is een speelplaats ten behoeve van een kinderdagverblijf toegestaan;
- g. ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dakterras' is een dakterras verplicht met bijbehorende groenvoorzieningen;
- h. ter plaatse van de bouwaanduiding 'onderdoorgang' is een overbouwde doorgang met een vrije doorloophoogte van minimaal 3 meter toegestaan;

met de daarbij behorende:

- i. fietsenstallingen;
- j. parkeervoorzieningen;
- k. bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- l. terrassen ten behoeve van de horeca, genoemd onder a;

met daaraan ondergeschikt:

- m. horeca 1 bij detailhandel en maatschappelijke bestemming;
- n. ontsluitingswegen en andere verhardingen;
- o. groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

5.2 bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwd oppervlak mag 100% bedragen, tenzij anders is aangeduid;
- c. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' mag niet worden overschreden;
- d. de gronden met de functieaanduiding terras mogen tot een bouwhoogte van 2,80 meter niet worden bebouwd.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan niet meer mag bedragen dan 1 meter;
- b. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
 - c. 6 meter voor palen en masten;
 - d. 3 meter voor lichtmasten en voor het overige;
- e. op de gronden met de functieaanduiding terras mag een pergola worden gerealiseerd met een maximale bouwhoogte van 6 meter.

5.3 Voorwaarden m.b.t. het afgeven van een omgevingsvergunning voor bouwen

5.3.1 Parkeernormen

Een omgevingsvergunning voor bouwen, verbouwen, uitbreiden en/of functiewijziging van een gebouw of perceel wordt slechts verleend, wanneer wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid het beleid zoals neergelegd in de 'Nota Parkeernormen Amstelveen', met dien verstande dat indien en voor over de Nota Parkeernormen Amstelveen gedurende de looptijd van dit bestemmingsplan wijzigt, aanvragen om omgevingsvergunning steeds aan die laatste wijziging van het beleid worden getoetst.

5.3.2 Laden en/of lossen

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en/of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

5.3.3 Afwijken van de parkeernormen

Indien uit een door de aanvrager van een omgevingsvergunning te overleggen parkeerbalans blijkt dat niet (geheel) kan worden voldaan aan voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein waarbij rekening gehouden wordt met dubbelgebruik en de benodigde parkeerplaatsen niet in de openbare ruimte kunnen worden gerealiseerd, kunnen Burgemeester en Wethouders in afwijking van het bepaalde in [5.3.1](#) omgevingsvergunning verlenen indien:

- a. de (resterende) parkeerbehoefte meer dan 2 parkeerplaatsen betreft;
- b. dit niet op stedenbouwkundige of verkeerskundige bezwaren stuit;
- c. de parkeerplaatsen voldoen aan de maatvoering- en bereikbaarheidseisen;
- d. strikte toepassing van de nota leidt tot een bijzondere hardheid die niet door dringende redenen/noodzaak wordt gerechtvaardigd.

5.3.4 Afwijken van het laden en/of lossen

Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde in [5.3.2](#) omgevingsvergunning verlenen indien:

- a. het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
- b. voor zover op andere wijze in de nodige laad- en/of losruimte wordt voorzien.

5.3.5 Nadere eisen parkeernormen

Burgemeester en wethouders kunnen bij de omgevingsvergunning nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de aard, plaats en inrichting van de parkeer- en/of stallingsgelegenheid;
- b. de aanwezigheid en aanduiding van parkeer- en/of stallingsgelegenheid uitsluitend ten behoeve van invaliden.

5.4 specifieke gebruiksregels

5.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van onbebouwde gronden voor opslag van goederen met een hoogte van meer dan 2 meter;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 6

Centrum - 1

6.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van detailhandel, dienstverlenende voorzieningen en horecadoeleinden typen 1 en 2 en 3;
- b. woningen ten behoeve van het wonen boven de begane grondbouwlaag, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis- verbonden beroep of bedrijf zoals omschreven in lid [6.5.1](#);
- c. ter plaatse van de bouwaanduiding onderdoorgang is een overbouwde doorgang met een vrije doorloophoogte van minimaal 3 meter toegestaan;

met de daarbij behorende:

- d. fietsenstallingen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- g. terrassen ten behoeve van de horeca, genoemd onder a;

met daaraan ondergeschikt:

- h. horeca 1 bij detailhandel;
- i. ontsluitingswegen en andere verhardingen;
- j. groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

6.2 bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. het splitsen van bestaande woningen is niet toegestaan;
- b. het samenvoegen van bestaande woningen is niet toegestaan;
- c. bij sloop/nieuwbouw dienen er evenveel woningen te worden teruggebouwd;
- d. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- e. het bebouwd oppervlak mag 100% bedragen, tenzij anders is aangeduid;
- f. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' mag niet worden overschreden.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan niet meer mag bedragen dan 1 meter;
- b. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
 - c. 6 meter voor palen en masten;
 - d. 3 meter voor lichtmasten en voor het overige.

6.3 afwijken van de bouwregels

6.3.1 Afwijken splitsen woning

Met een omgevingsvergunning kan een woning gesplitst worden met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het voormalige samengevoegde woningen betreft, **en**;
- b. het in niet meer dan 2 woningen wordt gesplitst.

6.3.2 Afwijken samenvoegen woningen

Met een omgevingsvergunning kan een woning worden samengevoegd met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het voormalige gesplitste woningen betreft, **en**;
- b. dit ten goede komt aan de kwaliteit van de woning.

6.4 Voorwaarden m.b.t. het afgeven van een omgevingsvergunning voor bouwen

6.4.1 Parkeernormen

Een omgevingsvergunning voor bouwen, verbouwen, uitbreiden en/of functiewijziging van een gebouw of perceel wordt slechts verleend, wanneer wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid het beleid zoals neergelegd in de 'Nota Parkeernormen Amstelveen', met dien verstande dat indien en voor over de Nota Parkeernormen Amstelveen gedurende de looptijd van dit bestemmingsplan wijzigt, aanvragen om omgevingsvergunning steeds aan die laatste wijziging van het beleid worden getoetst.

6.4.2 Laden en/of lossen

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en/of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

6.4.3 Afwijken van de parkeernormen

Indien uit een door de aanvrager van een omgevingsvergunning te overleggen parkeerbalans blijkt dat niet (geheel) kan worden voldaan aan voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein waarbij rekening gehouden wordt met dubbelgebruik en de benodigde parkeerplaatsen niet in de openbare ruimte kunnen worden gerealiseerd, kunnen Burgemeester en Wethouders in afwijking van het bepaalde in [6.4.1](#) omgevingsvergunning verlenen indien:

- a. de (resterende) parkeerbehoefte meer dan 2 parkeerplaatsen betreft;
- b. dit niet op stedenbouwkundige of verkeerskundige bezwaren stuit;
- c. de parkeerplaatsen voldoen aan de maatvoering- en bereikbaarheidseisen;
- d. strikte toepassing van de nota leidt tot een bijzondere hardheid die niet door dringende redenen/noodzaak wordt gerechtvaardigd.

6.4.4 Afwijken van het laden en/of lossen

Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde in [6.4.2](#) omgevingsvergunning verlenen indien:

- a. het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
- b. voor zover op andere wijze in de nodige laad- en/of losruimte wordt voorzien.

6.4.5 Nadere eisen parkeernormen

Burgemeester en wethouders kunnen bij de omgevingsvergunning nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de aard, plaats en inrichting van de parkeer- en/of stallingsgelegenheid;
- b. de aanwezigheid en aanduiding van parkeer- en/of stallingsgelegenheid uitsluitend ten behoeve van invaliden.

6.5 specifieke gebruiksregels

6.5.1 Aan-huis-gebonden beroep of -bedrijf

Het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep en/of bedrijf is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
- b. het bruto-vloeroppervlak voor de uitoefening van het aan-huis-gebonden beroep danwel het aan-huis-gebonden bedrijf mag maximaal 30 % van de vloeroppervlakte van de woning bedragen, met inbegrip van de daarbij behorende bouwwerken;
- c. het gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting en parkeersituatie ter plaatse;
- d. het beroep alleen door de bewoner(s) wordt uitgeoefend;
- e. er geen horeca-activiteiten en geen detailhandel plaatsvinden;
- f. er geen buitenopslag plaatsvindt, noch beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in de openbare ruimte rond de woning, met uitzondering van in- en uitladen.

6.5.2 Bed & breakfast

Het verhuren van kamers ten behoeve van een bed & breakfast is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
- b. het bruto-vloeroppervlak mag maximaal 30 % van de vloeroppervlakte van de woning bedragen;
- c. voor maximaal vier gasten verspreid over maximaal twee kamers voor de duur van maximaal zeven aaneengesloten overnachtingen. Op een kamer mogen maximaal twee slaapplekken aanwezig zijn;
- d. de kamers maken deel uit van het hoofdgebouw;
- e. dat deze alleen door de hoofdbewoner mag worden uitgeoefend, die ook aanwezig blijft;
- f. er dient in voldoende mate in de eigen parkeerbehoefte te worden voorzien op eigen terrein, 1 parkeerplaats per gastenkamer;
- g. er geen zelfstandige horeca-activiteiten en geen zelfstandige detailhandel plaatsvinden.

6.5.3 Woningdelen via hospitaverhuur en inwoning

Woningdelen door middel van hospitaverhuur en inwoning is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. de hoofdbewoner de woning feitelijk als hoofdverblijf heeft;
- b. de hoofdbewoner minimaal 60% van de woning zelf bewoond;
- c. er mogen maximaal 3 personen in een woning wonen, exclusief een huishouden van hoofdbewoner;
- d. elke meerderjarige bewoner heeft een eigen onzelfstandige kamer.

6.5.4 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande (bij)gebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van woningen voor meer dan 30% voor bedrijf en/of beroep aan huis;
- c. het gebruik van onbebouwde gronden voor opslag van goederen met een hoogte van meer dan 2 meter;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

6.6 Afwijken van de gebruiksregels

6.6.1 Woningdelen via kamergewijze verhuur

Met een omgevingsvergunning kan een woning, in afwijking van lid 5.1, sub c worden gebruikt voor kamergewijze verhuur met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. er moet sprake zijn van minimaal drie en maximaal vier personen die geen huishouden zijn;
- b. elke bewoner heeft een eigen kamer;
- c. bij een grondgebonden woning mag binnen een straal van 50 meter geen andere woning aanwezig zijn waar kamergewijze verhuur plaatsvindt;
- d. bij een appartementencomplex mag maximaal 10% van de woningen worden gebruikt voor kamergewijze verhuur.

Artikel 7

Centrum - 2

7.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van detailhandel, dienstverlenende voorzieningen en horecadoeleinden typen 1 en 2 en 3;
- b. ondergrondse parkeervoorziening/garage;
- c. woningen ten behoeve van het wonen vanaf de tweede verdieping, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis- verbonden beroep of bedrijf zoals omschreven in lid [7.5.1](#);
- d. ter plaatse van de functieaanduiding 'maatschappelijk' is een kinderdagverblijf toegestaan op de eerste verdieping;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' is een kantoor toegestaan op de eerste verdieping;
- f. ter plaatse van de bouwaanduiding 'onderdoorgang' is een overbouwde doorgang met een vrije doorloophoogte van minimaal 3 meter toegestaan;

met de daarbij behorende:

- g. fietsenstallingen;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- j. terrassen ten behoeve van de horeca, genoemd onder a;

met daaraan ondergeschikt:

- k. horeca 1 bij detailhandel;
- l. ontsluitingswegen en andere verhardingen;
- m. groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

7.2 bouwregels

7.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. het splitsen van bestaande woningen is niet toegestaan;
- b. het samenvoegen van bestaande woningen is niet toegestaan;
- c. bij sloop/nieuwbouw dienen er evenveel woningen te worden teruggebouwd;
- d. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- e. het bebouwd oppervlak mag 100% bedragen, tenzij anders is aangeduid;
- f. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' mag niet worden overschreden.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan niet meer mag bedragen dan 1 meter;
- b. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
 - c. 6 meter voor palen en masten;
 - d. 3 meter voor lichtmasten en voor het overige.

7.3 afwijken van de bouwregels

7.3.1 Afwijken splitsen woning

Met een omgevingsvergunning kan een woning gesplitst worden met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het voormalige samengevoegde woningen betreft, **en**;
- b. het in niet meer dan 2 woningen wordt gesplitst.

7.3.2 Afwijken samenvoegen woningen

Met een omgevingsvergunning kan een woning worden samengevoegd met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het voormalige gesplitste woningen betreft, **en**;
- b. dit ten goede komt aan de kwaliteit van de woning.

7.4 Voorwaarden m.b.t. het afgeven van een omgevingsvergunning voor bouwen

7.4.1 Parkeernormen

Een omgevingsvergunning voor bouwen, verbouwen, uitbreiden en/of functiewijziging van een gebouw of perceel wordt slechts verleend, wanneer wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid het beleid zoals neergelegd in de 'Nota Parkeernormen Amstelveen', met dien verstande dat indien en voor over de Nota Parkeernormen Amstelveen gedurende de looptijd van dit bestemmingsplan wijzigt, aanvragen om omgevingsvergunning steeds aan die laatste wijziging van het beleid worden getoetst.

7.4.2 Laden en/of lossen

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en/of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

7.4.3 Afwijken van de parkeernormen

Indien uit een door de aanvrager van een omgevingsvergunning te overleggen parkeerbalans blijkt dat niet (geheel) kan worden voldaan aan voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein waarbij rekening gehouden wordt met dubbelgebruik en de benodigde parkeerplaatsen niet in de openbare ruimte kunnen worden gerealiseerd, kunnen Burgemeester en Wethouders in afwijking van het bepaalde in [7.4.1](#) omgevingsvergunning verlenen indien:

- a. de (resterende) parkeerbehoefte meer dan 2 parkeerplaatsen betreft;
- b. dit niet op stedenbouwkundige of verkeerskundige bezwaren stuit;
- c. de parkeerplaatsen voldoen aan de maatvoering- en bereikbaarheidseisen;
- d. strikte toepassing van de nota leidt tot een bijzondere hardheid die niet door dringende redenen/noodzaak wordt gerechtvaardigd.

7.4.4 Afwijken van het laden en/of lossen

Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde in [7.4.2](#) omgevingsvergunning verlenen indien:

- a. het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
- b. voor zover op andere wijze in de nodige laad- en/of losruimte wordt voorzien.

7.4.5 Nadere eisen parkeernormen

Burgemeester en wethouders kunnen bij de omgevingsvergunning nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de aard, plaats en inrichting van de parkeer- en/of stallingsgelegenheid;

- b. de aanwezigheid en aanduiding van parkeer- en/of stallingsgelegenheid uitsluitend ten behoeve van invaliden.

7.5 specifieke gebruiksregels

7.5.1 Aan-huis-gebonden beroep of -bedrijf

Het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep en/of bedrijf is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
- b. het bruto-vloeroppervlak voor de uitoefening van het aan-huis-gebonden beroep danwel het aan-huis-gebonden bedrijf mag maximaal 30 % van de vloeroppervlakte van de woning bedragen, met inbegrip van de daarbij behorende bouwwerken;
- c. het gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting en parkeersituatie ter plaatse;
- d. het beroep alleen door de bewoner(s) wordt uitgeoefend;
- e. er geen horeca-activiteiten en geen detailhandel plaatsvinden;
- f. er geen buitenopslag plaatsvindt, noch beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in de openbare ruimte rond de woning, met uitzondering van in- en uitladen.

7.5.2 Bed & breakfast

Het verhuren van kamers ten behoeve van een bed & breakfast is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
- b. het bruto-vloeroppervlak mag maximaal 30 % van de vloeroppervlakte van de woning bedragen;
- c. voor maximaal vier gasten verspreid over maximaal twee kamers voor de duur van maximaal zeven aaneengesloten overnachtingen. Op een kamer mogen maximaal twee slaapplekken aanwezig zijn;
- d. de kamers maken deel uit van het hoofdgebouw;
- e. dat deze alleen door de hoofdbewoner mag worden uitgeoefend, die ook aanwezig blijft;
- f. er dient in voldoende mate in de eigen parkeerbehoefte te worden voorzien op eigen terrein, 1 parkeerplaats per gastenkamer;
- g. er geen zelfstandige horeca-activiteiten en geen zelfstandige detailhandel plaatsvinden.

7.5.3 Woningdelen via hospitaverhuur en inwoning

Woningdelen door middel van hospitaverhuur en inwoning is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. de hoofdbewoner de woning feitelijk als hoofdverblijf heeft;
- b. de hoofdbewoner minimaal 60% van de woning zelf bewoond;
- c. er mogen maximaal 3 personen in een woning wonen, exclusief een huishouden van hoofdbewoner;
- d. elke meerderjarige bewoner heeft een eigen onzelfstandige kamer.

7.5.4 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande (bij)gebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van woningen voor meer dan 30% voor bedrijf en/of beroep aan huis;
- c. het gebruik van onbebouwde gronden voor opslag van goederen met een hoogte van meer dan 2 meter;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

7.6 Afwijken van de gebruiksregels

7.6.1 Woningdelen via kamergewijze verhuur

Met een omgevingsvergunning kan een woning, in afwijking van lid 5.1, sub c worden gebruikt voor kamergewijze verhuur met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. er moet sprake zijn van minimaal drie en maximaal vier personen die geen huishouden zijn;
- b. elke bewoner heeft een eigen kamer;
- c. bij een grondgebonden woning mag binnen een straal van 50 meter geen andere woning aanwezig zijn waar kamergewijze verhuur plaatsvindt;
- d. bij een appartementencomplex mag maximaal 10% van de woningen worden gebruikt voor kamergewijze verhuur.

Artikel 8

Centrum - 3

8.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van detailhandel, dienstverlenende voorzieningen en horecadoeleinden typen 1 en 2 en 3;
- b. woningen ten behoeve van het wonen vanaf de tweede verdieping, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis- verbonden beroep of bedrijf zoals omschreven in lid [8.5.1](#);
- c. kantoor en/of praktijkruimte vanaf de tweede verdieping, met dien verstande dat het aantal woningen nooit minder dan 50 mag zijn;
- d. ter plaatse van de functieaanduiding 'cultuur en ontspanning' is cultuur en ontspanning toegestaan vanaf de tweede verdieping;
- e. ter plaatse van de bouwaanduiding 'onderdoorgang' is een overbouwde doorgang met een vrije doorloophoogte van minimaal 3 meter toegestaan;

met de daarbij behorende:

- f. fietsenstallingen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- i. terrassen ten behoeve van de horeca, genoemd onder a;

met daaraan ondergeschikt:

- j. horeca 1 bij detailhandel;
- k. ontsluitingswegen en andere verhardingen;
- l. groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

8.2 bouwregels

8.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. het splitsen van bestaande woningen is niet toegestaan;
- b. het samenvoegen van bestaande woningen is niet toegestaan;
- c. bij sloop/nieuwbouw dienen er evenveel woningen te worden teruggebouwd;
- d. er dienen minimaal 50 woningen aanwezig te zijn;
- e. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- f. het bebouwd oppervlak mag 100% bedragen, tenzij anders is aangeduid;
- g. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' mag niet worden overschreden.

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan niet meer mag bedragen dan 1 meter;
- b. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
 - c. 6 meter voor palen en masten;
 - d. 3 meter voor lichtmasten en voor het overige.

8.3 afwijken van de bouwregels

8.3.1 Afwijken splitsen woning

Met een omgevingsvergunning kan een woning gesplitst worden met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het voormalige samengevoegde woningen betreft, **en**;
- b. het in niet meer dan 2 woningen wordt gesplitst.

8.3.2 Afwijken samenvoegen woningen

Met een omgevingsvergunning kan een woning worden samengevoegd met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het voormalige gesplitste woningen betreft, **en**;
- b. dit ten goede komt aan de kwaliteit van de woning, **en**;
- c. er wordt voldaan aan artikel [8.2.1](#), lid d.

8.4 Voorwaarden m.b.t. het afgeven van een omgevingsvergunning voor bouwen

8.4.1 Parkeernormen

Een omgevingsvergunning voor bouwen, verbouwen, uitbreiden en/of functiewijziging van een gebouw of perceel wordt slechts verleend, wanneer wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid het beleid zoals neergelegd in de 'Nota Parkeernormen Amstelveen', met dien verstande dat indien en voor over de Nota Parkeernormen Amstelveen gedurende de looptijd van dit bestemmingsplan wijzigt, aanvragen om omgevingsvergunning steeds aan die laatste wijziging van het beleid worden getoetst.

8.4.2 Laden en/of lossen

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en/of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

8.4.3 Afwijken van de parkeernormen

Indien uit een door de aanvrager van een omgevingsvergunning te overleggen parkeerbalans blijkt dat niet (geheel) kan worden voldaan aan voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein waarbij rekening gehouden wordt met dubbelgebruik en de benodigde parkeerplaatsen niet in de openbare ruimte kunnen worden gerealiseerd, kunnen Burgemeester en Wethouders in afwijking van het bepaalde in [8.4.1](#) omgevingsvergunning verlenen indien:

- a. de (resterende) parkeerbehoefte meer dan 2 parkeerplaatsen betreft;
- b. dit niet op stedenbouwkundige of verkeerskundige bezwaren stuit;
- c. de parkeerplaatsen voldoen aan de maatvoering- en bereikbaarheidseisen;
- d. strikte toepassing van de nota leidt tot een bijzondere hardheid die niet door dringende redenen/noodzaak wordt gerechtvaardigd.

8.4.4 Afwijken van het laden en/of lossen

Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde in [8.4.2](#) omgevingsvergunning verlenen indien:

- a. het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
- b. voor zover op andere wijze in de nodige laad- en/of losruimte wordt voorzien.

8.4.5 Nadere eisen parkeernormen

Burgemeester en wethouders kunnen bij de omgevingsvergunning nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de aard, plaats en inrichting van de parkeer- en/of stallingsgelegenheid;

- b. de aanwezigheid en aanduiding van parkeer- en/of stallingsgelegenheid uitsluitend ten behoeve van invaliden.

8.5 specifieke gebruiksregels

8.5.1 Aan-huis-gebonden beroep of -bedrijf

Het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep en/of bedrijf is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
- b. het bruto-vloeroppervlak voor de uitoefening van het aan-huis-gebonden beroep danwel het aan-huis-gebonden bedrijf mag maximaal 30 % van de vloeroppervlakte van de woning bedragen, met inbegrip van de daarbij behorende bouwwerken;
- c. het gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting en parkeersituatie ter plaatse;
- d. het beroep alleen door de bewoner(s) wordt uitgeoefend;
- e. er geen horeca-activiteiten en geen detailhandel plaatsvinden;
- f. er geen buitenopslag plaatsvindt, noch beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in de openbare ruimte rond de woning, met uitzondering van in- en uitladen.

8.5.2 Bed & breakfast

Het verhuren van kamers ten behoeve van een bed & breakfast is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
- b. het bruto-vloeroppervlak mag maximaal 30 % van de vloeroppervlakte van de woning bedragen;
- c. voor maximaal vier gasten verspreid over maximaal twee kamers voor de duur van maximaal zeven aaneengesloten overnachtingen. Op een kamer mogen maximaal twee slaapplekken aanwezig zijn;
- d. de kamers maken deel uit van het hoofdgebouw;
- e. dat deze alleen door de hoofdbewoner mag worden uitgeoefend, die ook aanwezig blijft;
- f. er dient in voldoende mate in de eigen parkeerbehoefte te worden voorzien op eigen terrein, 1 parkeerplaats per gastenkamer;
- g. er geen zelfstandige horeca-activiteiten en geen zelfstandige detailhandel plaatsvinden.

8.5.3 Woningdelen via hospitaverhuur en inwoning

Woningdelen door middel van hospitaverhuur en inwoning is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. de hoofdbewoner de woning feitelijk als hoofdverblijf heeft;
- b. de hoofdbewoner minimaal 60% van de woning zelf bewoond;
- c. er mogen maximaal 3 personen in een woning wonen, exclusief een huishouden van hoofdbewoner;
- d. elke meerderjarige bewoner heeft een eigen onzelfstandige kamer.

8.5.4 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande (bij)gebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van woningen voor meer dan 30% voor bedrijf en/of beroep aan huis;
- c. het gebruik van onbebouwde gronden voor opslag van goederen met een hoogte van meer dan 2 meter;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

8.6 Afwijken van de gebruiksregels

8.6.1 Woningdelen via kamergewijze verhuur

Met een omgevingsvergunning kan een woning, in afwijking van lid 5.1, sub c worden gebruikt voor kamergewijze verhuur met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. er moet sprake zijn van minimaal drie en maximaal vier personen die geen huishouden zijn;
- b. elke bewoner heeft een eigen kamer;
- c. bij een grondgebonden woning mag binnen een straal van 50 meter geen andere woning aanwezig zijn waar kamergewijze verhuur plaatsvindt;
- d. bij een appartementencomplex mag maximaal 10% van de woningen worden gebruikt voor kamergewijze verhuur.

Artikel 9

Centrum - 4

9.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum - 4' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van detailhandel, dienstverlenende voorzieningen en horecadoeleinden typen 1 en 2 en 3;
- b. ondergrondse parkeervoorziening/garage;
- c. kantoren vanaf de eerste verdieping;
- d. ter plaatse van de bouwaanduiding 'onderdoorgang' is een overbouwde doorgang met een vrije doorloophoogte van minimaal 3 meter toegestaan;

met de daarbij behorende:

- e. fietsenstallingen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- h. terrassen ten behoeve van de horeca, genoemd onder a;

met daaraan ondergeschikt:

- i. horeca 1 bij detailhandel;
- j. ontsluitingswegen en andere verhardingen;
- k. groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

9.2 bouwregels

9.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwd oppervlak mag 100% bedragen, tenzij anders is aangeduid;
- c. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' mag niet worden overschreden.

9.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan niet meer mag bedragen dan 1 meter;
- b. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
- c. 6 meter voor palen en masten;
- d. 3 meter voor lichtmasten en voor het overige.

9.3 Voorwaarden m.b.t. het afgeven van een omgevingsvergunning voor bouwen

9.3.1 Parkeernormen

Een omgevingsvergunning voor bouwen, verbouwen, uitbreiden en/of functiewijziging van een gebouw of perceel wordt slechts verleend, wanneer wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid het beleid zoals neergelegd in de 'Nota Parkeernormen Amstelveen', met dien verstande dat indien en voor over de Nota Parkeernormen Amstelveen gedurende de looptijd van dit bestemmingsplan wijzigt, aanvragen om omgevingsvergunning steeds aan die laatste wijziging van het beleid worden getoetst.

9.3.2 Laden en/of lossen

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en/of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

9.3.3 Afwijken van de parkeernormen

Indien uit een door de aanvrager van een omgevingsvergunning te overleggen parkeerbalans blijkt dat niet (geheel) kan worden voldaan aan voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein waarbij rekening gehouden wordt met dubbelgebruik en de benodigde parkeerplaatsen niet in de openbare ruimte kunnen worden gerealiseerd, kunnen Burgemeester en Wethouders in afwijking van het bepaalde in [9.3.1](#) omgevingsvergunning verlenen indien:

- a. de (resterende) parkeerbehoefte meer dan 2 parkeerplaatsen betreft;
- b. dit niet op stedenbouwkundige of verkeerskundige bezwaren stuit;
- c. de parkeerplaatsen voldoen aan de maatvoering- en bereikbaarheidseisen;
- d. strikte toepassing van de nota leidt tot een bijzondere hardheid die niet door dringende redenen/noodzaak wordt gerechtvaardigd.

9.3.4 Afwijken van het laden en/of lossen

Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde in [9.3.2](#) omgevingsvergunning verlenen indien:

- a. het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
- b. voor zover op andere wijze in de nodige laad- en/of losruimte wordt voorzien.

9.3.5 Nadere eisen parkeernormen

Burgemeester en wethouders kunnen bij de omgevingsvergunning nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de aard, plaats en inrichting van de parkeer- en/of stallingsgelegenheid;
- b. de aanwezigheid en aanduiding van parkeer- en/of stallingsgelegenheid uitsluitend ten behoeve van invaliden.

9.4 specifieke gebruiksregels

9.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van onbebouwde gronden voor opslag van goederen met een hoogte van meer dan 2 meter;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 10

Centrum - 5

10.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum - 5' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van detailhandel, dienstverlenende voorzieningen en horecadoeleinden typen 1 en 2 en 3;
- b. woningen ten behoeve van het wonen vanaf de tweede verdieping, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis- verbonden beroep of bedrijf zoals omschreven in lid [10.5.1](#);
- c. kantoren vanaf de eerste verdieping;

met de daarbij behorende:

- d. fietsenstallingen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- g. terrassen ten behoeve van de horeca, zoals genoemd onder a;

met daaraan ondergeschikt:

- h. horeca 1 bij detailhandel;
- i. ontsluitingswegen en andere verhardingen;
- j. groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

10.2 bouwregels

10.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. het splitsen van bestaande woningen is niet toegestaan;
- b. het samenvoegen van bestaande woningen is niet toegestaan;
- c. bij sloop/nieuwbouw dienen er evenveel woningen te worden teruggebouwd;
- d. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- e. het bebouwd oppervlak mag 100% bedragen, tenzij anders is aangeduid;
- f. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' mag niet worden overschreden.

10.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan niet meer mag bedragen dan 1 meter;
- b. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
 - c. 6 meter voor palen en masten;
 - d. 3 meter voor lichtmasten en voor het overige.

10.3 afwijken van de bouwregels

10.3.1 Afwijken splitsen woning

Met een omgevingsvergunning kan een woning gesplitst worden met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het voormalige samengevoegde woningen betreft, **en**;
- b. het in niet meer dan 2 woningen wordt gesplitst.

10.3.2 Afwijken samenvoegen woningen

Met een omgevingsvergunning kan een woning worden samengevoegd met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het voormalige gesplitste woningen betreft, **en**;
- b. dit ten goede komt aan de kwaliteit van de woning.

10.4 Voorwaarden m.b.t. het afgeven van een omgevingsvergunning voor bouwen

10.4.1 Parkeernormen

Een omgevingsvergunning voor bouwen, verbouwen, uitbreiden en/of functiewijziging van een gebouw of perceel wordt slechts verleend, wanneer wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid het beleid zoals neergelegd in de 'Nota Parkeernormen Amstelveen', met dien verstande dat indien en voor over de Nota Parkeernormen Amstelveen gedurende de looptijd van dit bestemmingsplan wijzigt, aanvragen om omgevingsvergunning steeds aan die laatste wijziging van het beleid worden getoetst.

10.4.2 Laden en/of lossen

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en/of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

10.4.3 Afwijken van de parkeernormen

Indien uit een door de aanvrager van een omgevingsvergunning te overleggen parkeerbalans blijkt dat niet (geheel) kan worden voldaan aan voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein waarbij rekening gehouden wordt met dubbelgebruik en de benodigde parkeerplaatsen niet in de openbare ruimte kunnen worden gerealiseerd, kunnen Burgemeester en Wethouders in afwijking van het bepaalde in [10.4.1](#) omgevingsvergunning verlenen indien:

- a. de (resterende) parkeerbehoefte meer dan 2 parkeerplaatsen betreft;
- b. dit niet op stedenbouwkundige of verkeerskundige bezwaren stuit;
- c. de parkeerplaatsen voldoen aan de maatvoering- en bereikbaarheidseisen;
- d. strikte toepassing van de nota leidt tot een bijzondere hardheid die niet door dringende redenen/noodzaak wordt gerechtvaardigd.

10.4.4 Afwijken van het laden en/of lossen

Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde in [10.4.2](#) omgevingsvergunning verlenen indien:

- a. het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
- b. voor zover op andere wijze in de nodige laad- en/of losruimte wordt voorzien.

10.4.5 Nadere eisen parkeernormen

Burgemeester en wethouders kunnen bij de omgevingsvergunning nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de aard, plaats en inrichting van de parkeer- en/of stallingsgelegenheid;
- b. de aanwezigheid en aanduiding van parkeer- en/of stallingsgelegenheid uitsluitend ten behoeve van invaliden.

10.5 specifieke gebruiksregels

10.5.1 Aan-huis-gebonden beroep of -bedrijf

Het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep en/of bedrijf is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
- b. het bruto-vloeroppervlak voor de uitoefening van het aan-huis-gebonden beroep danwel het aan-huis-gebonden bedrijf mag maximaal 30 % van de vloeroppervlakte van de woning bedragen, met inbegrip van de daarbij behorende bouwwerken;
- c. het gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting en parkeersituatie ter plaatse;
- d. het beroep alleen door de bewoner(s) wordt uitgeoefend;
- e. er geen horeca-activiteiten en geen detailhandel plaatsvinden;
- f. er geen buitenopslag plaatsvindt, noch beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in de openbare ruimte rond de woning, met uitzondering van in- en uitladen.

10.5.2 Bed & breakfast

Het verhuren van kamers ten behoeve van een bed & breakfast is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
- b. het bruto-vloeroppervlak mag maximaal 30 % van de vloeroppervlakte van de woning bedragen;
- c. voor maximaal vier gasten verspreid over maximaal twee kamers voor de duur van maximaal zeven aaneengesloten overnachtingen. Op een kamer mogen maximaal twee slaapplekken aanwezig zijn;
- d. de kamers maken deel uit van het hoofdgebouw;
- e. dat deze alleen door de hoofdbewoner mag worden uitgeoefend, die ook aanwezig blijft;
- f. er dient in voldoende mate in de eigen parkeerbehoefte te worden voorzien op eigen terrein, 1 parkeerplaats per gastenkamer;
- g. er geen zelfstandige horeca-activiteiten en geen zelfstandige detailhandel plaatsvinden.

10.5.3 Woningdelen via hospitaverhuur en inwoning

Woningdelen door middel van hospitaverhuur en inwoning is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. de hoofdbewoner de woning feitelijk als hoofdverblijf heeft;
- b. de hoofdbewoner minimaal 60% van de woning zelf bewoont;
- c. er mogen maximaal 3 personen in een woning wonen, exclusief een huishouden van hoofdbewoner;
- d. elke meerderjarige bewoner heeft een eigen onzelfstandige kamer.

10.5.4 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande (bij)gebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van woningen voor meer dan 30% voor bedrijf en/of beroep aan huis;
- c. het gebruik van onbebouwde gronden voor opslag van goederen met een hoogte van meer dan 2 meter;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

10.6 Afwijken van de gebruiksregels

10.6.1 Woningdelen via kamergewijze verhuur

Met een omgevingsvergunning kan een woning, in afwijking van lid 5.1, sub c worden gebruikt voor kamergewijze verhuur met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. er moet sprake zijn van minimaal drie en maximaal vier personen die geen huishouden zijn;
- b. elke bewoner heeft een eigen kamer;
- c. bij een grondgebonden woning mag binnen een straal van 50 meter geen andere woning aanwezig zijn waar kamergewijze verhuur plaatsvindt;
- d. bij een appartementencomplex mag maximaal 10% van de woningen worden gebruikt voor kamergewijze verhuur.

Artikel 11

Centrum - 6

11.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een bovengrondse parkeergarage;
- b. woningen ten behoeve van het wonen boven op de parkeergarage, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis- verbonden beroep of bedrijf zoals omschreven in lid [11.5.1](#);
- c. ter plaatse van de bouwaanduiding 'onderdoorgang' is een overbouwde doorgang met een vrije doorloophoogte van minimaal 3 meter toegestaan;

met de daarbij behorende:

- d. fietsenstallingen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. bouwwerken geen gebouwen zijnde;

met daaraan ondergeschikt:

- g. ontsluitingswegen en andere verhardingen;
- h. groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

11.2 bouwregels

11.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. het splitsen van bestaande woningen is niet toegestaan;
- b. het samenvoegen van bestaande woningen is niet toegestaan;
- c. bij sloop/nieuwbouw dienen er evenveel woningen te worden teruggebouwd;
- d. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- e. het bebouwd oppervlak mag 100% bedragen, tenzij anders is aangeduid;
- f. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' mag niet worden overschreden.

11.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan niet meer mag bedragen dan 1 meter;
- b. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
- c. 6 meter voor palen en masten;
- d. 3 meter voor lichtmasten en voor het overige.

11.3 afwijken van de bouwregels

11.3.1 Afwijken splitsen woning

Met een omgevingsvergunning kan een woning gesplitst worden met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het voormalige samengevoegde woningen betreft, **en**;
- b. het in niet meer dan 2 woningen wordt gesplitst.

11.3.2 Afwijken samenvoegen woningen

Met een omgevingsvergunning kan een woning worden samengevoegd met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het voormalige gesplitste woningen betreft, **en**;
- b. dit ten goede komt aan de kwaliteit van de woning.

11.4 Voorwaarden m.b.t. het afgeven van een omgevingsvergunning voor bouwen

11.4.1 Parkeernormen

Een omgevingsvergunning voor bouwen, verbouwen, uitbreiden en/of functiewijziging van een gebouw of perceel wordt slechts verleend, wanneer wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid het beleid zoals neergelegd in de 'Nota Parkeernormen Amstelveen', met dien verstande dat indien en voor over de Nota Parkeernormen Amstelveen gedurende de looptijd van dit bestemmingsplan wijzigt, aanvragen om omgevingsvergunning steeds aan die laatste wijziging van het beleid worden getoetst.

11.4.2 Laden en/of lossen

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en/of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

11.4.3 Afwijken van de parkeernormen

Indien uit een door de aanvrager van een omgevingsvergunning te overleggen parkeerbalans blijkt dat niet (geheel) kan worden voldaan aan voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein waarbij rekening gehouden wordt met dubbelgebruik en de benodigde parkeerplaatsen niet in de openbare ruimte kunnen worden gerealiseerd, kunnen Burgemeester en Wethouders in afwijking van het bepaalde in [11.4.1](#) omgevingsvergunning verlenen indien:

- a. de (resterende) parkeerbehoefte meer dan 2 parkeerplaatsen betreft;
- b. dit niet op stedenbouwkundige of verkeerskundige bezwaren stuit;
- c. de parkeerplaatsen voldoen aan de maatvoering- en bereikbaarheidseisen;
- d. strikte toepassing van de nota leidt tot een bijzondere hardheid die niet door dringende redenen/noodzaak wordt gerechtvaardigd.

11.4.4 Afwijken van het laden en/of lossen

Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde in [11.4.2](#) omgevingsvergunning verlenen indien:

- a. het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
- b. voor zover op andere wijze in de nodige laad- en/of losruimte wordt voorzien.

11.4.5 Nadere eisen parkeernormen

Burgemeester en wethouders kunnen bij de omgevingsvergunning nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de aard, plaats en inrichting van de parkeer- en/of stallingsgelegenheid;
- b. de aanwezigheid en aanduiding van parkeer- en/of stallingsgelegenheid uitsluitend ten behoeve van invaliden.

11.5 specifieke gebruiksregels

11.5.1 Aan-huis-gebonden beroep of -bedrijf

Het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep en/of bedrijf is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
- b. het bruto-vloeroppervlak voor de uitoefening van het aan-huis-gebonden beroep danwel het aan-huis-gebonden bedrijf mag maximaal 30 % van de vloeroppervlakte van de woning bedragen, met inbegrip van de daarbij behorende bouwwerken;
- c. het gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting en parkeersituatie ter plaatse;
- d. het beroep alleen door de bewoner(s) wordt uitgeoefend;
- e. er geen horeca-activiteiten en geen detailhandel plaatsvinden;
- f. er geen buitenopslag plaatsvindt, noch beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in de openbare ruimte rond de woning, met uitzondering van in- en uitladen.

11.5.2 Bed & breakfast

Het verhuren van kamers ten behoeve van een bed & breakfast is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
- b. het bruto-vloeroppervlak mag maximaal 30 % van de vloeroppervlakte van de woning bedragen;
- c. voor maximaal vier gasten verspreid over maximaal twee kamers voor de duur van maximaal zeven aaneengesloten overnachtingen. Op een kamer mogen maximaal twee slaapplekken aanwezig zijn;
- d. de kamers maken deel uit van het hoofdgebouw;
- e. dat deze alleen door de hoofdbewoner mag worden uitgeoefend, die ook aanwezig blijft;
- f. er dient in voldoende mate in de eigen parkeerbehoefte te worden voorzien op eigen terrein, 1 parkeerplaats per gastenkamer;
- g. er geen zelfstandige horeca-activiteiten en geen zelfstandige detailhandel plaatsvinden.

11.5.3 Woningdelen via hospitaverhuur en inwoning

Woningdelen door middel van hospitaverhuur en inwoning is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. de hoofdbewoner de woning feitelijk als hoofdverblijf heeft;
- b. de hoofdbewoner minimaal 60% van de woning zelf bewoont;
- c. er mogen maximaal 3 personen in een woning wonen, exclusief een huishouden van hoofdbewoner;
- d. elke meerderjarige bewoner heeft een eigen onzelfstandige kamer.

11.5.4 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande (bij)gebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van woningen voor meer dan 30% voor bedrijf en/of beroep aan huis;
- c. het gebruik van onbebouwde gronden voor opslag van goederen met een hoogte van meer dan 2 meter;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

11.6 Afwijken van de gebruiksregels

11.6.1 Woningdelen via kamergewijze verhuur

Met een omgevingsvergunning kan een woning, in afwijking van lid 5.1, sub c worden gebruikt voor kamergewijze verhuur met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. er moet sprake zijn van minimaal drie en maximaal vier personen die geen huishouden zijn;

- b. elke bewoner heeft een eigen kamer;
- c. bij een grondgebonden woning mag binnen een straal van 50 meter geen andere woning aanwezig zijn waar kamergewijze verhuur plaatsvindt;
- d. bij een appartementencomplex mag maximaal 10% van de woningen worden gebruikt voor kamergewijze verhuur.

Artikel 12

Centrum - 7

12.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum - 7' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. dienstverlening;
- c. horecadoeleinden typen 1 en 2;
- d. woningen ten behoeve van het wonen vanaf de eerste verdieping, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis- verbonden beroep of bedrijf zoals omschreven in lid [12.5.1](#);

met de daarbij behorende:

- e. fietsenstallingen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- h. terrassen ten behoeve van de horeca, zoals genoemd onder c;

met daaraan ondergeschikt:

- i. horeca¹ bij detailhandel;
- j. ontsluitingswegen en andere verhardingen;
- k. groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

12.2 bouwregels

12.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. het splitsen van bestaande woningen is niet toegestaan;
- b. het samenvoegen van bestaande woningen is niet toegestaan;
- c. bij sloop/nieuwbouw dienen er evenveel woningen te worden teruggebouwd;
- d. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- e. het bebouwd oppervlak mag 100% bedragen, tenzij anders is aangeduid;
- f. de oppervlakte voor dienstverlening, zoals bedoeld in lid [12.1](#) sub b mag niet meer bedragen dan 300 m²;
- g. de oppervlakte voor horeca, zoals bedoeld in lid [12.1](#) sub c mag niet meer bedragen dan 200 m²;
- h. de goothoogte en de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' mag niet worden overschreden.

12.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan niet meer mag bedragen dan 1 meter;
- b. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
- c. 6 meter voor palen en masten;
- d. 3 meter voor lichtmasten en voor het overige.

12.3 afwijken van de bouwregels

12.3.1 Afwijken splitsen woning

Met een omgevingsvergunning kan een woning gesplitst worden met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het voormalige samengevoegde woningen betreft, **en**;
- b. het in niet meer dan 2 woningen wordt gesplitst.

12.3.2 Afwijken samenvoegen woningen

Met een omgevingsvergunning kan een woning worden samengevoegd met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het voormalige gesplitste woningen betreft, **en**;
- b. dit ten goede komt aan de kwaliteit van de woning.

12.4 Voorwaarden m.b.t. het afgeven van een omgevingsvergunning voor bouwen

12.4.1 Parkeernormen

Een omgevingsvergunning voor bouwen, verbouwen, uitbreiden en/of functiewijziging van een gebouw of perceel wordt slechts verleend, wanneer wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid het beleid zoals neergelegd in de 'Nota Parkeernormen Amstelveen', met dien verstande dat indien en voor over de Nota Parkeernormen Amstelveen gedurende de looptijd van dit bestemmingsplan wijzigt, aanvragen om omgevingsvergunning steeds aan die laatste wijziging van het beleid worden getoetst.

12.4.2 Laden en/of lossen

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en/of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

12.4.3 Afwijken van de parkeernormen

Indien uit een door de aanvrager van een omgevingsvergunning te overleggen parkeerbalans blijkt dat niet (geheel) kan worden voldaan aan voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein waarbij rekening gehouden wordt met dubbelgebruik en de benodigde parkeerplaatsen niet in de openbare ruimte kunnen worden gerealiseerd, kunnen Burgemeester en Wethouders in afwijking van het bepaalde in [12.4.1](#) omgevingsvergunning verlenen indien:

- a. de (resterende) parkeerbehoefte meer dan 2 parkeerplaatsen betreft;
- b. dit niet op stedenbouwkundige of verkeerskundige bezwaren stuit;
- c. de parkeerplaatsen voldoen aan de maatvoering- en bereikbaarheidseisen;
- d. strikte toepassing van de nota leidt tot een bijzondere hardheid die niet door dringende redenen/noodzaak wordt gerechtvaardigd.

12.4.4 Afwijken van het laden en/of lossen

Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde in [12.4.2](#) omgevingsvergunning verlenen indien:

- a. het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
- b. voor zover op andere wijze in de nodige laad- en/of losruimte wordt voorzien.

12.4.5 Nadere eisen parkeernormen

Burgemeester en wethouders kunnen bij de omgevingsvergunning nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de aard, plaats en inrichting van de parkeer- en/of stallingsgelegenheid;
- b. de aanwezigheid en aanduiding van parkeer- en/of stallingsgelegenheid uitsluitend ten behoeve van invaliden.

12.5 specifieke gebruiksregels

12.5.1 Aan-huis-gebonden beroep of -bedrijf

Het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep en/of bedrijf is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
- b. het bruto-vloeroppervlak voor de uitoefening van het aan-huis-gebonden beroep danwel het aan-huis-gebonden bedrijf mag maximaal 30 % van de vloeroppervlakte van de woning bedragen, met inbegrip van de daarbij behorende bouwwerken;
- c. het gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting en parkeersituatie ter plaatse;
- d. het beroep alleen door de bewoner(s) wordt uitgeoefend;
- e. er geen horeca-activiteiten en geen detailhandel plaatsvinden;
- f. er geen buitenopslag plaatsvindt, noch beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in de openbare ruimte rond de woning, met uitzondering van in- en uitladen.

12.5.2 Bed & breakfast

Het verhuren van kamers ten behoeve van een bed & breakfast is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
- b. het bruto-vloeroppervlak mag maximaal 30 % van de vloeroppervlakte van de woning bedragen;
- c. voor maximaal vier gasten verspreid over maximaal twee kamers voor de duur van maximaal zeven aaneengesloten overnachtingen. Op een kamer mogen maximaal twee slaapplekken aanwezig zijn;
- d. de kamers maken deel uit van het hoofdgebouw;
- e. dat deze alleen door de hoofdbewoner mag worden uitgeoefend, die ook aanwezig blijft;
- f. er dient in voldoende mate in de eigen parkeerbehoefte te worden voorzien op eigen terrein, 1 parkeerplaats per gastenkamer;
- g. er geen zelfstandige horeca-activiteiten en geen zelfstandige detailhandel plaatsvinden.

12.5.3 Woningdelen via hospitaverhuur en inwoning

Woningdelen door middel van hospitaverhuur en inwoning is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. de hoofdbewoner de woning feitelijk als hoofdverblijf heeft;
- b. de hoofdbewoner minimaal 60% van de woning zelf bewoond;
- c. er mogen maximaal 3 personen in een woning wonen, exclusief een huishouden van hoofdbewoner;
- d. elke meerderjarige bewoner heeft een eigen onzelfstandige kamer.

12.5.4 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande (bij)gebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van woningen voor meer dan 30% voor bedrijf en/of beroep aan huis;
- c. het gebruik van onbebouwde gronden voor opslag van goederen met een hoogte van meer dan 2 meter;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

12.6 Afwijken van de gebruiksregels

12.6.1 Woningdelen via kamergewijze verhuur

Met een omgevingsvergunning kan een woning, in afwijking van lid 5.1, sub c worden gebruikt voor kamergewijze verhuur met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. er moet sprake zijn van minimaal drie en maximaal vier personen die geen huishouden zijn;
- b. elke bewoner heeft een eigen kamer;
- c. bij een grondgebonden woning mag binnen een straal van 50 meter geen andere woning aanwezig zijn waar kamergewijze verhuur plaatsvindt;
- d. bij een appartementencomplex mag maximaal 10% van de woningen worden gebruikt voor kamergewijze verhuur.

Artikel 13 Cultuur en ontspanning

13.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Cultuur en ontspanning' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. cultuur en ontspanning;
- b. ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca van categorie 4' is een poppodium toegestaan;
- c. ter plaatse van functieaanduiding 'parkeergarage' is een parkeergarage toegestaan;
- d. ter plaatse van de bouwaanduiding 'onderdoorgang' is een overbouwde doorgang met een vrije doorloophoogte van minimaal 3 meter toegestaan;

met de daarbij behorende:

- e. bouwwerken geen gebouwen zijnde;

met daaraan ondergeschikt:

- f. horeca t/m categorie 3;
- g.
- h. detailhandel;
- i. ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen en andere verhardingen;
- j. groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

13.2 bouwregels

13.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd, tenzij anders is aangeduid;
- c. de bouwhoogte van een hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' mag niet worden overschreden;
- d. de gebouwen dienen plat afgedekt te worden.

13.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- b. 6 meter voor palen en masten;
- c. 3 meter voor lichtmasten en voor het overige.

13.3 Voorwaarden m.b.t. het afgeven van een omgevingsvergunning voor bouwen

13.3.1 Parkeernormen

Een omgevingsvergunning voor bouwen, verbouwen, uitbreiden en/of functiewijziging van een gebouw of perceel wordt slechts verleend, wanneer wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid het beleid zoals neergelegd in de 'Nota Parkeernormen Amstelveen', met dien verstande dat indien en voor over de Nota Parkeernormen Amstelveen gedurende de looptijd van dit bestemmingsplan wijzigt, aanvragen om omgevingsvergunning steeds aan die laatste wijziging van het beleid worden getoetst.

13.3.2 Laden en/of lossen

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en/of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

13.3.3 Afwijken van de parkeernormen

Indien uit een door de aanvrager van een omgevingsvergunning te overleggen parkeerbalans blijkt dat niet (geheel) kan worden voldaan aan voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein waarbij rekening gehouden wordt met dubbelgebruik en de benodigde parkeerplaatsen niet in de openbare ruimte kunnen worden gerealiseerd, kunnen Burgemeester en Wethouders in afwijking van het bepaalde in 7.4.1 omgevingsvergunning verlenen indien:

- a. de (resterende) parkeerbehoefte meer dan 2 parkeerplaatsen betreft;
- b. dit niet op stedenbouwkundige of verkeerskundige bezwaren stuit;
- c. de parkeerplaatsen voldoen aan de maatvoering- en bereikbaarheidseisen;
- d. strikte toepassing van de nota leidt tot een bijzondere hardheid die niet door dringende redenen/noodzaak wordt gerechtvaardigd.

13.3.4 Afwijken van het laden en/of lossen

Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde in 24.6.2 omgevingsvergunning verlenen indien:

- a. het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
- b. voor zover op andere wijze in de nodige laad- en/of losruimte wordt voorzien.

13.3.5 Nadere eisen parkeernormen

Burgemeester en wethouders kunnen bij de omgevingsvergunning nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de aard, plaats en inrichting van de parkeer- en/of stallingsgelegenheid;
- b. de aanwezigheid en aanduiding van parkeer- en/of stallingsgelegenheid uitsluitend ten behoeve van invaliden.

13.4 specifieke gebruiksregels

13.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1. eerste lid, onder c, van de Wabo wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van onbebouwde gronden voor de opslag van goederen;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor een sexinrichting;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken/gebouwen voor wonen;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken/gebouwen voor zelfstandige detailhandel;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken/gebouwen voor bedrijven.

Artikel 14 Gemengd

14.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, vanaf de eerste verdieping, ten behoeve van het wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf zoals omschreven in artikel [14.4.1](#);
- b. ter plaatse van functieaanduiding 'parkeergarage' is een ondergrondse parkeergarage toegestaan;
- c. detailhandel op de begane grond;
- d. maatschappelijke voorzieningen op de begane grond;
- e. ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca t/m categorie 3' is horeca 1, 2 en 3 toegestaan;
- f. ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca van categorie 5' is een hotel toegestaan;

met de daarbij behorende:

- g. terrassen, ten dienste van de toegestane horeca;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. bouwwerken geen gebouw zijnde;
- j. afvalcontainers;
- k. fietsenrekken;

met daaraan ondergeschikt:

- l. kantoren;
- m. ontsluitingswegen en andere verhardingen;
- n. groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

14.2 bouwregels

14.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. het splitsen van bestaande woningen is niet toegestaan;
- b. het samenvoegen van bestaande woningen is niet toegestaan.
- c. bij sloop/nieuwbouw dienen er evenveel woningen te worden teruggebouwd;
- d. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- e. het bebouwd oppervlak mag 100% bedragen, tenzij anders is aangeduid;
- f. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' mag niet worden overschreden;
- g. de oppervlakte voor de detailhandel, zoals bedoeld in lid [14.1](#) sub c mag niet meer bedragen dan 940 m²;
- h. de oppervlakte voor maatschappelijke voorzieningen, zoals bedoeld in lid [14.1](#) sub d mag niet meer bedragen dan 1.350 m².

14.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- b. 6 meter voor palen en masten;
- c. 3 meter voor lichtmasten en voor het overige.

14.3 Voorwaarden m.b.t. het afgeven van een omgevingsvergunning voor bouwen

14.3.1 Parkeernormen

Een omgevingsvergunning voor bouwen, verbouwen, uitbreiden en/of functiewijziging van een gebouw of perceel wordt slechts verleend, wanneer wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid het beleid zoals neergelegd in de 'Nota Parkeernormen Amstelveen', met dien verstande dat indien en voor over de Nota Parkeernormen Amstelveen gedurende de looptijd van dit bestemmingsplan wijzigt, aanvragen om omgevingsvergunning steeds aan die laatste wijziging van het beleid worden getoetst.

14.3.2 Laden en/of lossen

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en/of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

14.3.3 Afwijken van de parkeernormen

Indien uit een door de aanvrager van een omgevingsvergunning te overleggen parkeerbalans blijkt dat niet (geheel) kan worden voldaan aan voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein waarbij rekening gehouden wordt met dubbelgebruik en de benodigde parkeerplaatsen niet in de openbare ruimte kunnen worden gerealiseerd, kunnen Burgemeester en Wethouders in afwijking van het bepaalde in 7.4.1 omgevingsvergunning verlenen indien:

- a. de (resterende) parkeerbehoefte meer dan 2 parkeerplaatsen betreft;
- b. dit niet op stedenbouwkundige of verkeerskundige bezwaren stuit;
- c. de parkeerplaatsen voldoen aan de maatvoering- en bereikbaarheidseisen;
- d. strikte toepassing van de nota leidt tot een bijzondere hardheid die niet door dringende redenen/noodzaak wordt gerechtvaardigd.

14.3.4 Afwijken van het laden en/of lossen

Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde in 24.6.2 omgevingsvergunning verlenen indien:

- a. het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
- b. voor zover op andere wijze in de nodige laad- en/of losruimte wordt voorzien.

14.3.5 Nadere eisen parkeernormen

Burgemeester en wethouders kunnen bij de omgevingsvergunning nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de aard, plaats en inrichting van de parkeer- en/of stallingsgelegenheid;
- b. de aanwezigheid en aanduiding van parkeer- en/of stallingsgelegenheid uitsluitend ten behoeve van invaliden.

14.4 specifieke gebruiksregels

14.4.1 Aan-huis-gebonden beroep en/of -bedrijf

Het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep en/of bedrijf is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
- b. het bruto-vloeroppervlak voor de uitoefening van het aan-huis-gebonden beroep danwel het aan-huis-gebonden bedrijf mag maximaal 30 % van de vloeroppervlakte van de woning bedragen, met inbegrip van de daarbij behorende bouwwerken;
- c. het gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting en parkeersituatie ter plaatse;
- d. het beroep alleen door de bewoner(s) wordt uitgeoefend;
- e. er geen horeca-activiteiten en geen detailhandel plaatsvinden;

- f. er geen buitenopslag plaatsvindt, noch beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in de openbare ruimte rond de woning, met uitzondering van in- en uitladen.

14.4.2 Bed & breakfast

Het verhuren van kamers ten behoeve van een bed & breakfast is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
- b. het bruto-vloeroppervlak mag maximaal 30 % van de vloeroppervlakte van de woning bedragen;
- c. voor maximaal vier gasten verspreid over maximaal twee kamers voor de duur van maximaal zeven aaneengesloten overnachtingen. Op een kamer mogen maximaal twee slaapplekken aanwezig zijn;
- d. de kamers maken deel uit van het hoofdgebouw;
- e. dat deze alleen door de hoofdbewoner mag worden uitgeoefend, die ook aanwezig blijft;
- f. er dient in voldoende mate in de eigen parkeerbehoefte te worden voorzien op eigen terrein, 1 parkeerplaats per gastenkamer;
- g. er geen zelfstandige horeca-activiteiten en geen zelfstandige detailhandel plaatsvinden.

14.4.3 Woningdelen via hospitaverhuur en inwoning

Woningdelen door middel van hospitaverhuur en inwoning is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. de hoofdbewoner de woning feitelijk als hoofdverblijf heeft;
- b. de hoofdbewoner minimaal 60% van de woning zelf bewoont;
- c. er mogen maximaal 3 personen in een woning wonen, exclusief een huishouden van hoofdbewoner;
- d. elke meerderjarige bewoner heeft een eigen onzelfstandige kamer.

14.4.4 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1. eerste lid, onder c, van de Wabo wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruiken of doen gebruiken van meer dan 30% van de vloeroppervlakte van een woning, met inbegrip van de daarbij behorende aan- en/of bijgebouwen, als kantoor- en/of praktijkruimte ten behoeve van een aan huis gebonden beroep of bedrijf;
- b. het gebruik van onbebouwde gronden voor opslag van goederen met een hoogte van meer dan 2 meter;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

14.5 afwijken van de gebruiksregels

14.5.1 Woningdelen via kamergewijze verhuur

Met een omgevingsvergunning kan een woning, in afwijking van lid [14.1](#) sub b worden gebruikt voor kamergewijze verhuur met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. er moet sprake zijn van minimaal drie en maximaal vier personen die geen huishouden zijn;
- b. elke bewoner heeft een eigen kamer;
- c. bij een grondgebonden woning mag binnen een straal van 50 meter geen andere woning aanwezig zijn waar kamergewijze verhuur plaatsvindt;
- d. bij een appartementencomplex mag maximaal 10% van de woningen worden gebruikt voor kamergewijze verhuur.

Artikel 15 Groen

15.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- b. parkeervoorzieningen;
- c. fiets- en voetpaden;
- d. speelvoorzieningen;
- e. water, waterlopen en waterpartijen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. bruggen;

met de daarbij behorende:

- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

15.2 bouwregels

15.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

15.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van kunstwerken en kunstobjecten mogen niet meer bedragen dan 6 meter;
- b. de hoogte van palen en masten mag niet meer bedragen dan 10 meter;
- c. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter.

15.3 specifieke gebruiksregels

15.3.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden als opslag-, stort- of bergplaats van al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen of producten, behoudens voor zover dat noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
- b. het gebruik van gronden als staan- of ligplaats, alsmede kampeerterrein;
- c. het gebruik van gronden voor het beproeven van voer- of vaartuigen, voor het beoefenen van auto- of motorsport of de (model) vliegsport en voor het houden wedstrijden met motorvoertuigen of bromfietsen;
- d. het gebruik van gronden voor sport- of wedstrijdterrein, parkeerterrein, landingsplaats, dagcamping dan wel voor de ruitersport.

Artikel 16 Horeca

16.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horecadoeleinden type 1, 2 en 3; ;
- b. ter plaatse van de functieaanduiding 'wonen' zijn woningen ten behoeve van het wonen vanaf de tweede verdieping toegestaan, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis- verbonden beroep of bedrijf zoals omschreven in lid [16.4.1](#);
- c. ter plaatse van de bouwaanduiding 'onderdoorgang' is een overbouwde doorgang met een vrije doorloophoogte van minimaal 3 meter toegestaan;

met de daarbij behorende:

- d. bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- e. terrassen;

met daaraan ondergeschikt:

- f. ontsluitingswegen en andere verhardingen;
- g. groenvoorzieningen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

16.2 bouwregels

16.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. het splitsen van bestaande woningen is niet toegestaan;
- b. het samenvoegen van bestaande woningen is niet toegestaan;
- c. bij sloop/nieuwbouw dienen er evenveel woningen te worden teruggebouwd;
- d. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- e. het bebouwingspercentage mag 100% bedragen, tenzij anders is aangeduid;
- f. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' mag niet worden overschreden;
- g. de goot- en bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' mag niet worden overschreden.

16.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1 meter mag bedragen;
- b. 6 meter voor palen en masten;
- c. 3 meter voor lichtmasten en voor het overige.

16.3 Voorwaarden m.b.t. het afgeven van een omgevingsvergunning voor bouwen

16.3.1 Parkeernormen

Een omgevingsvergunning voor bouwen, verbouwen, uitbreiden en/of functiewijziging van een gebouw of perceel wordt slechts verleend, wanneer wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid het beleid zoals neergelegd in de 'Nota Parkeernormen Amstelveen', met dien verstande dat indien en voor over de Nota Parkeernormen Amstelveen gedurende de looptijd van dit bestemmingsplan wijzigt, aanvragen om omgevingsvergunning steeds aan die laatste wijziging van het beleid worden getoetst.

16.3.2 Laden en/of lossen

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en/of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

16.3.3 Afwijken van de parkeernormen

Indien uit een door de aanvrager van een omgevingsvergunning te overleggen parkeerbalans blijkt dat niet (geheel) kan worden voldaan aan voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein waarbij rekening gehouden wordt met dubbelgebruik en de benodigde parkeerplaatsen niet in de openbare ruimte kunnen worden gerealiseerd, kunnen Burgemeester en Wethouders in afwijking van het bepaalde in 7.4.1 omgevingsvergunning verlenen indien:

- a. de (resterende) parkeerbehoefte meer dan 2 parkeerplaatsen betreft;
- b. dit niet op stedenbouwkundige of verkeerskundige bezwaren stuit;
- c. de parkeerplaatsen voldoen aan de maatvoering- en bereikbaarheidseisen;
- d. strikte toepassing van de nota leidt tot een bijzondere hardheid die niet door dringende redenen/noodzaak wordt gerechtvaardigd.

16.3.4 Afwijken van het laden en/of lossen

Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde in 24.6.2 omgevingsvergunning verlenen indien:

- a. het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
- b. voor zover op andere wijze in de nodige laad- en/of losruimte wordt voorzien.

16.3.5 Nadere eisen parkeernormen

Burgemeester en wethouders kunnen bij de omgevingsvergunning nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de aard, plaats en inrichting van de parkeer- en/of stallingsgelegenheid;
- b. de aanwezigheid en aanduiding van parkeer- en/of stallingsgelegenheid uitsluitend ten behoeve van invaliden.

16.4 specifieke gebruiksregels

16.4.1 Aan-huis-gebonden beroep of -bedrijf

Het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep en/of bedrijf is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
- b. het bruto-vloeroppervlak voor de uitoefening van het aan-huis-gebonden beroep danwel het aan-huis-gebonden bedrijf mag maximaal 30 % van de vloeroppervlakte van de woning bedragen, met inbegrip van de daarbij behorende bouwwerken;
- c. het gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting en parkeersituatie ter plaatse;
- d. het beroep alleen door de bewoner(s) wordt uitgeoefend;
- e. er geen horeca-activiteiten en geen detailhandel plaatsvinden;
- f. er geen buitenopslag plaatsvindt, noch beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in de openbare ruimte rond de woning, met uitzondering van in- en uitladen.

16.4.2 Bed & breakfast

Het verhuren van kamers ten behoeve van een bed & breakfast is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;

- b. het bruto-vloeroppervlak mag maximaal 30 % van de vloeroppervlakte van de woning bedragen;
- c. voor maximaal vier gasten verspreid over maximaal twee kamers voor de duur van maximaal zeven aaneengesloten overnachtingen. Op een kamer mogen maximaal twee slaapplekken aanwezig zijn;
- d. de kamers maken deel uit van het hoofdgebouw, zijnde de bedrijfswoning;
- e. dat deze alleen door de hoofdbewoner mag worden uitgeoefend, die ook aanwezig blijft;
- f. er dient in voldoende mate in de eigen parkeerbehoefte te worden voorzien op eigen terrein, 1 parkeerplaats per gastenkamer;
- g. er geen zelfstandige horeca-activiteiten en geen zelfstandige detailhandel plaatsvinden.

16.4.3 Woningdelen via hospitaverhuur en inwoning

Woningdelen door middel van hospitaverhuur en inwoning is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. de hoofdbewoner de woning feitelijk als hoofdverblijf heeft;
- b. de hoofdbewoner minimaal 60% van de woning zelf bewoond;
- c. er mogen maximaal 3 personen in een woning wonen, exclusief een huishouden van hoofdbewoner;
- d. elke meerderjarige bewoner heeft een eigen onzelfstandige kamer.

16.4.4 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van onbebouwde gronden voor opslag van goederen met een hoogte van meer dan 2 meter;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken als seksinrichting.

16.5 Afwijken van de gebruiksregels

16.5.1 Woningdelen via kamergewijze verhuur

Met een omgevingsvergunning kan een woning, in afwijking van lid [16.1](#), lid c worden gebruikt voor kamergewijze verhuur met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. er moet sprake zijn van minimaal drie en maximaal vier personen die geen huishouden zijn;
- b. elke bewoner heeft een eigen kamer;
- c. binnen een straal van 50 meter mag geen andere woning aanwezig zijn waar kamergewijze verhuur plaatsvindt.

Artikel 17 Kantoor

17.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van kantoren;
- b. ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeergarage' is een parkeergarage toegestaan;
- c. ter plaatse van de functieaanduiding 'centrum' zijn centrumvoorzieningen toegestaan op de begane grond;

met de daarbij behorende:

- d. bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- e. terrassen ten dienste van de bestemming;

met daaraan ondergeschikt:

- f. ontsluitingswegen en andere verhardingen;
- g. groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en openbare nutsvoorzieningen;
- h. horecavoorzieningen tot en met categorie 2 ten dienste van de bestemming.

17.2 bouwregels

17.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' mag niet worden overschreden;
- c. het bebouwingspercentage bedraagt 100%, tenzij anders is aangeduid.

17.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1 meter mag bedragen;
- b. 6 meter voor palen en masten;
- c. 3 meter voor lichtmasten en voor het overige.

17.3 Voorwaarden m.b.t. het afgeven van een omgevingsvergunning voor bouwen

17.3.1 Parkeernormen

Een omgevingsvergunning voor bouwen, verbouwen, uitbreiden en/of functiewijziging van een gebouw of perceel wordt slechts verleend, wanneer wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid het beleid zoals neergelegd in de 'Nota Parkeernormen Amstelveen', met dien verstande dat indien en voor over de Nota Parkeernormen Amstelveen gedurende de looptijd van dit bestemmingsplan wijzigt, aanvragen om omgevingsvergunning steeds aan die laatste wijziging van het beleid worden getoetst.

17.3.2 Laden en/of lossen

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en/of lossen van goederen, moet in deze behoefte in

voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

17.3.3 Afwijken van de parkeernormen

Indien uit een door de aanvrager van een omgevingsvergunning te overleggen parkeerbalans blijkt dat niet (geheel) kan worden voldaan aan voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein waarbij rekening gehouden wordt met dubbelgebruik en de benodigde parkeerplaatsen niet in de openbare ruimte kunnen worden gerealiseerd, kunnen Burgemeester en Wethouders in afwijking van het bepaalde in 7.4.1 omgevingsvergunning verlenen indien:

- a. de (resterende) parkeerbehoefte meer dan 2 parkeerplaatsen betreft;
- b. dit niet op stedenbouwkundige of verkeerskundige bezwaren stuit;
- c. de parkeerplaatsen voldoen aan de maatvoering- en bereikbaarheidseisen;
- d. strikte toepassing van de nota leidt tot een bijzondere hardheid die niet door dringende redenen/noodzaak wordt gerechtvaardigd.

17.3.4 Afwijken van het laden en/of lossen

Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde in 24.6.2 omgevingsvergunning verlenen indien:

- a. het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
- b. voor zover op andere wijze in de nodige laad- en/of losruimte wordt voorzien.

17.3.5 Nadere eisen parkeernormen

Burgemeester en wethouders kunnen bij de omgevingsvergunning nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de aard, plaats en inrichting van de parkeer- en/of stallingsgelegenheid;
- b. de aanwezigheid en aanduiding van parkeer- en/of stallingsgelegenheid uitsluitend ten behoeve van invaliden.

17.4 specifieke gebruiksregels

17.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1. eerste lid, onder c, van de Wabo wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van onbebouwde gronden voor opslag van goederen;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- c. het gebruik ten behoeve van detailhandel;
- d. het gebruik van bouwwerken voor bewoning.

Artikel 18 Maatschappelijk

18.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen;
- b. ter plaatse van de bouwaanduiding 'onderdoorgang' dient de overbouwde doorgang een vrije doorrijhoogte van minimaal 4 meter te hebben;

met de daarbij behorende:

- c. bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- d. speelvoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- e. horeca 1 ten dienste van de bestemming;
- f. detailhandel ten dienste van de bestemming;
- g. ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen en andere verhardingen;
- h. groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

18.2 bouwregels

18.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' mag niet worden overschreden;
- c. het bebouwingspercentage mag 100% bedragen, tenzij anders is aangeduid.

18.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- b. 6 meter voor palen en masten;
- c. 3 meter voor lichtmasten en het overige.

18.3 Voorwaarden m.b.t. het afgeven van een omgevingsvergunning voor bouwen

18.3.1 Parkeernormen

Een omgevingsvergunning voor bouwen, verbouwen, uitbreiden en/of functiewijziging van een gebouw of perceel wordt slechts verleend, wanneer wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid het beleid zoals neergelegd in de 'Nota Parkeernormen Amstelveen', met dien verstande dat indien en voor over de Nota Parkeernormen Amstelveen gedurende de looptijd van dit bestemmingsplan wijzigt, aanvragen om omgevingsvergunning steeds aan die laatste wijziging van het beleid worden getoetst.

18.3.2 Laden en/of lossen

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en/of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

18.3.3 Afwijken van de parkeernormen

Indien uit een door de aanvrager van een omgevingsvergunning te overleggen parkeerbalans blijkt dat niet (geheel) kan worden voldaan aan voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein waarbij rekening gehouden wordt met dubbelgebruik en de benodigde parkeerplaatsen niet in de openbare ruimte kunnen worden gerealiseerd, kunnen Burgemeester en Wethouders in afwijking van het bepaalde in 7.4.1 omgevingsvergunning verlenen indien:

- a. de (resterende) parkeerbehoefte meer dan 2 parkeerplaatsen betreft;
- b. dit niet op stedenbouwkundige of verkeerskundige bezwaren stuit;
- c. de parkeerplaatsen voldoen aan de maatvoering- en bereikbaarheidseisen;
- d. strikte toepassing van de nota leidt tot een bijzondere hardheid die niet door dringende redenen/noodzaak wordt gerechtvaardigd.

18.3.4 Afwijken van het laden en/of lossen

Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde in 24.6.2 omgevingsvergunning verlenen indien:

- a. het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
- b. voor zover op andere wijze in de nodige laad- en/of losruimte wordt voorzien.

18.3.5 Nadere eisen parkeernormen

Burgemeester en wethouders kunnen bij de omgevingsvergunning nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de aard, plaats en inrichting van de parkeer- en/of stallingsgelegenheid;
- b. de aanwezigheid en aanduiding van parkeer- en/of stallingsgelegenheid uitsluitend ten behoeve van invaliden.

18.4 specifieke gebruiksregels

18.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de onbebouwde gronden voor opslag van goederen;
- b. het gebruik van gronden als begraafplaats, asielzoekerscentrum en verslavingszorg
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken als seksinrichting;
- d. het gebruik van gebouwen voor bewoning;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken voor zelfstandige detailhandel;
- f. het gebruik van gronden en bouwwerken voor zelfstandige horeca.

Artikel 19 Tuin

19.1 bestemmingsomschrijving

De voor Tuin (T) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. entreeportalen;
- c. erkers;
- d. fietsenbergingen;

met de daarbij behorende:

- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

met daaraan ondergeschikt:

- f. verhardingen;
- g. parkeren, indien er een inrit aanwezig is;
- h. inrit voor parkeergarage

19.2 bouwregels

19.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, behoudens het bepaalde in [19.2.3](#), [19.2.4](#) en [19.2.5](#).

19.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
 - 1. 6 meter voor palen en masten;
 - 2. 3 meter voor het overige;
- b. voor erf- en perceelafscheidings bij woningen in een voorerfgebied, dat grenst aan een openbaar toegankelijk gebied gelden de volgende voorwaarden:
 - 1. de hoogte van de afscinding in een voorerfgebied mag vanaf het aansluitende terrein niet meer dan 1 meter bedragen;
 - 2. de hoogte van de afscinding in een voorerfgebied mag vanaf het aansluitende terrein niet meer dan 2,00 meter bedragen, mits het voorerfgebied minimaal 2,50 meter diep is ten opzichte van de voorgevelrooilijn van de woning ;
 - 3. een afscinding vanaf 1 meter tot 2,00 meter hoog in het voorerfgebied mag slechts bestaan uit een transparant rasterwerk dat minimaal 90% open van structuur is, en zich leent voor begroeiing;
 - 4. de bouwhoogte van gemetselde penanten in een voorerfgebied mag niet meer dan 2,00 meter bedragen;
 - 5. een toegangspoort, die onderdeel uitmaakt van de totale erf- of perceelafscinding of die geplaatst wordt tussen groenvoorzieningen, mag niet breder zijn dan 4 meter en niet hoger dan 2 meter ten opzichte van het aansluitende terrein;
- c. een vijver is toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 - 1. de oppervlakte mag ten hoogste 50 m² bedragen;
 - 2. een vijver mag niet meer dan 0,3 meter boven het aansluitend terrein uitsteken;
 - 3. een vijver is alleen bedoeld voor het houden van aan water gebonden flora- en fauna, dus niet als zwembad.

19.2.3 Erkers

Voor het bouwen van erkers gelden de volgende regels:

- a. een erker mag alleen worden gebouwd aan een hoofdgebouw;
- b. de diepte van een erker mag maximaal 1 meter bedragen;
- c. ter plaatse van een voorgevel mag de erker een breedte hebben van het oorspronkelijk raam

- d. ter plaatse van een zijgevel mag de breedte van een erker maximaal 4/10 deel bedragen van de oorspronkelijke gevelbreedte waar tegenaan wordt gebouwd;
- e. de hoogte van een erker mag niet hoger zijn dan de bouwhoogte van de aansluitende eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
- f. er dient een niet te bebouwen strook in acht te worden genomen van 1 meter ten opzichte van gronden bestemd voor verkeer en groen;
- g. het dak van een erker grenzend aan, of uitziend op, de openbare weg mag als balkon/dakterras worden ingericht;
- h. een erker wordt niet toegestaan indien er, in hetzelfde gevelvlak, ter hoogte van de entree een bouwwerk als bedoeld in lid [31.2.4](#) is gerealiseerd of vergund.

19.2.4 Entreeportalen

Voor het bouwen van entreeportalen gelden de volgende regels:

- a. een entreeportaal mag worden opgericht ter plaatse van en aansluitend op de toegang van hoofdgebouwen;
- b. de maximum oppervlakte van een entreeportaal bedraagt 5 m²;
- c. de hoogte van een entreeportaal mag ten hoogste gelijk zijn aan die van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
- d. er dient een niet te bebouwen strook van 1 meter in acht te worden genomen ten opzichte van de gronden bestemd voor verkeer en groen;
- e. een entreeportaal wordt niet toegestaan indien er, in hetzelfde gevelvlak, een bouwwerk als bedoeld in lid [31.2.3](#) is gerealiseerd of vergund.

19.2.5 Fiets- en containerbergingen

Voor het bouwen van fiets- en containerbergingen in een voorerfgebied gelden de volgende bepalingen:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van alle aanwezige bouwwerken bedraagt niet meer dan 50% van het totale voorerfgebied;
- b. de oppervlakte van het bouwwerk mag niet meer dan 4 m² bedragen;
- c. de hoogte van de berging mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- d. de langste zijde van het bouwwerk is haaks op de voorgevel van de woning gebouwd;
- e. de afstand van de berging tot de erfgrans, grenzend aan het openbaar toegankelijk gebied, is minimaal 0,5 meter.

19.3 afwijken van de bouwregels

19.3.1 Afwijken m.b.t. erkers

Zolang het ondergeschikte karakter van de erker gehandhaafd blijft, kan met een omgevingsvergunning afgeweken worden van:

- a. het bepaalde in artikel [19.2.3](#) sub b tot een diepte van maximaal 2,50 meter onder de voorwaarde dat een erker ter plaatse van de voorgevel een niet te bebouwen strook van minimaal gelijke breedte is als de diepte van de erker en tevens wordt voldaan aan het gestelde in artikel [19.2.3](#) onder h;
- b. het bepaalde in artikel [19.2.3](#) sub b tot een diepte van maximaal 2,50 meter onder de voorwaarde dat een erker ter plaatse van de zijgevel tevens wordt voldaan aan het gestelde in artikel [19.2.3](#) onder f en h;
- c. het bepaalde in artikel [19.2.3](#) sub c tot een breedte van maximaal 2/3 van de breedte van het gevelvlak;
- d. het bepaalde in artikel [19.2.3](#) sub g ter plaatse van de zijgevel tot een diepte tot aan de perceelsgrens wanneer dit een grens met het openbaar gebied is.

19.3.2 Voorwaarden voor afwijken

De in lid [19.3.1](#) genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, mits:

- a. de geluidbelasting vanwege het wegverkeer van geluidgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde, en;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2. de woonsituatie;
 - 3. de verkeersveiligheid; en
 - 4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

19.3.3 Afwijken t.b.v. ondergrondse bouwwerken

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden ten behoeve van het oprichten van ondergrondse kelders, met dien verstande dat:

- a. ondergrondse bouwwerken slechts mogen worden gerealiseerd op de voor Tuin bestemde gronden indien binnen de bestemming Wonen de gronden gelegen buiten het bouwvlak ontbreken;
- b. de diepte van de ondergrondse bouwwerken niet meer mag bedragen dan één bouwlaag met een diepte (vrije hoogte) van 3.00 meter;
- c. de oppervlakte van de ondergrondse bouwwerken niet meer mag bedragen dan 40% van de voor Tuin bestemde gronden met een maximum van 45 m²;
- d. het realiseren van ondergrondse bouwwerken geen nadelige effecten mag hebben op de bodem- en waterhuishouding. Hiertoe dient de aanvrager (vooraf) een watervergunning aan te vragen bij de Waterbeheerder.

19.4 specifieke gebruiksregels

19.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van deze gronden voor opslag voor goederen;
- b. het gebruik van deze gronden ten behoeve van het parkeren indien er geen inrit aanwezig is.

Artikel 20 Verkeer

20.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - inritconstructie' is een inritconstructie toegestaan;

met de daarbij behorende:

- d. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. bruggen;
- f. viaducten;
- g. groenvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen;
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- i. geluidwerende voorzieningen;
- j. standplaatsen, voorzover de locatie is opgenomen in het standplaatsenbeleid;
- k. infrastructurele voorzieningen met het oog op het beheer van de bestemming.

20.2 bouwregels

20.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van palen en (licht)masten, mag niet meer bedragen dan 16 meter;
- b. de hoogte van reclame-uitingen en kunstobjecten en -werken mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- c. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 3 meter.

20.3 specifieke gebruiksregels

20.3.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden voor de opslag van goederen;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting.

Artikel 21 Verkeer - Garagebox

21.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Garagebox' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. garageboxen;

met de daarbij behorende:

- b. verhardingen;
- c. ontsluitingswegen;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

21.2 bouwregels

21.2.1 Bouwwerken

Voor het bouwen van garages gelden de volgende regels:

- a. de goothoogte van een garage mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- b. de bouwhoogte van een garage mag niet meer bedragen dan 4,50 meter, respectievelijk 3 meter bij een platte afdekking;
- c. het bebouwingspercentage mag 100 % bedragen, tenzij anders is aangeduid.

21.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
- b. 6 meter voor palen en masten;
- c. 3 meter voor lichtmasten en voor het overige.

21.3 specifieke gebruiksregels

21.3.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor bewoning;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken als kantoor;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken als bedrijf;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- f. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van de opslag van vuurwerk.

Artikel 22

Verkeer - Openbaar Vervoer

22.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer-Openbaar Vervoer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. openbaar vervoersvoorzieningen;
- b. ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca van categorie 1' is horeca 1 toegestaan;
- c. ter plaatse van de functieaanduiding 'detailhandel' is detailhandel toegestaan op de begane grond en eerste verdieping;
- d. ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeergarage' is een bovengrondse parkeergarage toegestaan;

met de daarbij behorende:

- e. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. geluidwerende voorzieningen;
- g. bruggen;
- h. viaducten;
- i. groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen;
- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- k.abri's;
- l. perrons met de bijbehorende bouwwerken zoals bijvoorbeeld trappen en liften;
- m. fietsenstallingen;
- n. infrastructurele voorzieningen met het oog op het beheer van de bestemming;

met daaraan ondergeschikt:

- o. straatmeubilair.

22.2 bouwregels

22.2.1 Bouwwerken

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. een fietsenstalling mag een maximale bouwhoogte krijgen van 3 meter;
- b. bouwwerken op het perron mogen een maximale bouwhoogte krijgen van 5 meter, gemeten vanaf de afgewerkte vloer van het perron.

22.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de hoogte, gemeten vanaf het perron indien aanwezig, van palen en masten mag niet meer dan 10 meter bedragen;
- b. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, mag niet meer dan 5 meter bedragen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op het perron die onderdeel uitmaken van het overbruggen van een hoogteverschil mogen een maximale bouwhoogte krijgen van 15 meter, gemeten vanaf de afgewerkte vloer van het perron.

22.3 specifieke gebruiksregels

22.3.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden voor de opslag van goederen;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting.

Artikel 23

Verkeer - Parkeerterrein

23.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Parkeerterrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. parkeerterreinen met de daarbij behorende bouwwerken;
- b. parkeergarage;
- c. daktuinen;
- d. ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - inritconstructie' is een inritconstructie toegestaan;
- e. ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - entreegebouw' is een entreegebouw toegestaan;
- f. ter plaatse van de 'specifieke vorm van verkeer-parkeerterrein evenemententerrein' zijn evenementen toegestaan

met de daarbij behorende:

- g. ontsluitingswegen, straten en paden
- h. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen;
- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- k. geluidwerende voorzieningen;
- l. fietsenstallingen;
- m. infrastructurele voorzieningen met het oog op het beheer van de bestemming.

met daaraan ondergeschikt:

- n. straatmeubilair.

23.2 bouwregels

23.2.1 Bouwwerken

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. een parkeergarage mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een parkeergarage ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' mag niet worden overschreden;
- c. een fietsenstalling mag een maximale bouwhoogte krijgen van 3 meter;
- d. per bestemmingsvlak mag één bouwwerk (in de vorm van een beheersgebouw) worden opgericht met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3,00 en 4,50 meter en een maximale oppervlakte van 10 m²;

23.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van palen en (licht-)masten en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 10 meter;
- b. de hoogte van afscheidingen van daktuinen mag niet meer bedragen dan 2 meter, gemeten vanaf de aangrenzende vloer;
- c. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de beveiliging en regeling van het verkeer, mag niet meer bedragen dan 3 meter.

23.3 specifieke gebruiksregels

23.3.1 Toegestaan gebruik evenemententerrein

Naast de weekmarkt, indien deze door een evenement op het stadsplein verplaatst moet worden, gelden ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeerterrein evenemententerrein' de volgende regels:

- a. evenementen: 8x per jaar;
- b. braderieën: 4x per jaar;
- c. kermissen: 2x per jaar
- d. het equivalente geluidsniveau L_{Aeq} (bepaald over drie minuten) uitgedrukt in dB(A) invallend geluid (L_i) op de gevels van geluidgevoelige functies, veroorzaakt door een evenement, mag niet meer bedragen dan 70 dB(A);
- e. het equivalente geluidsniveau L_{Ceq} (bepaald over drie minuten) uitgedrukt in dB(C) invallend geluid (L_i) op de gevels van geluidgevoelige functies, veroorzaakt door een evenement, mag niet meer bedragen dan 85 dB(C);
- f. voor kermissen geldt dat per attractie, het geluidniveau van de geluidinstallatie zodanig afgesteld moet zijn dat, gemeten op 1 meter voor de luidsprekers, het geluidniveau van 90 dB(A) niet wordt overschreden.;
- g. van zondag t/m donderdag geldt een eindtijd tot 23:00 uur en op vrijdag en zaterdag tot 01:00 uur.

23.3.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden voor de opslag van goederen;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting;

Artikel 24

Verkeer - Verblijfsgebied

24.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonstraten;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. serres;
- d. terrassen;
- e. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - luifel' zijn luifels toegestaan;
- f. ter plaatse van de 'specifieke vorm van verkeer-verblijfsgebied evenemententerrein' zijn evenementen toegestaan;

met de daarbij behorende:

- g. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. bruggen;
- i. groenvoorzieningen en speelvoorzieningen
- j. openbare nutsvoorzieningen;
- k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- l. standplaatsen, voorzover de locatie is opgenomen in het standplaatsenbeleid;
- m. infrastructurele voorzieningen met het oog op het beheer van de bestemming.

met daaraan ondergeschikt:

- n. straatmeubilair;
- o. ondergrondse containers.

24.2 bouwregels

24.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van palen en (licht-)masten en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, mag niet meer bedragen dan 10 meter;
- b. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 5 meter.

24.2.2 Serres ten behoeve van horecavestigingen

Voor het bouwen van serres ten behoeve van horecavestigingen gelden de volgende regels:

- a. serres ten behoeve van horecavestigingen mogen slechts worden opgericht binnen het hiertoe aangeduid vlak;
- b. maximale goot- en bouwhoogte mag niet meer dan 3,50 meter bedragen, met dien verstande dat aangebouwde serres in geen geval hoger mogen zijn dan de goothoogte van het bij de serre behorende hoofdgebouw.

24.2.3 Terras afscheiding

Voor het bouwen van een terrasafscheiding geldt een maximale bouwhoogte van 1,50 meter.

24.3 specifieke gebruiksregels

24.3.1 Toegestaan gebruik evenemententerrein

Ter plaatse van de functieaanduiding evenemententerrein gelden de volgende regels:

- a. evenementen <1000m²: onbeperkt;
- b. evenementen waarvoor de weg wordt afgezet, behalve voor de weekmarkt: 3x per jaar;
- c. het equivalente geluidsniveau LAeq (bepaald over drie minuten) uitgedrukt in dB(A) invallend geluid (Li) op de gevels van geluidgevoelige functies, veroorzaakt door een evenement, mag niet meer bedragen dan 70 dB(A);
- d. het equivalente geluidsniveau LCeq (bepaald over drie minuten) uitgedrukt in dB(C) invallend geluid (Li) op de gevels van geluidgevoelige functies, veroorzaakt door een evenement, mag niet meer bedragen dan 85 dB(C);
- e. van zondag t/m donderdag geldt een eindtijd tot 23.00 uur en op vrijdag en zaterdag tot 0100 uur.

24.3.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden voor de opslag van goederen;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting.

Artikel 25

Verkeer - Voetgangersgebied

25.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Voetgangersgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden;
- b. pleinen met de daarbij behorende gebouwen;
- c. kiosken;
- d. serres;
- e. terrassen, behorende bij de toegestane zelfstandige horeca;
- f. ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeergarage' is een parkeergarage toegestaan;
- g. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - inritconstructie' is een inritconstructie naar een parkeergarage toegestaan;
- h. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - entreegebouw' is een entreegebouw naar een parkeergarage toegestaan;
- i. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' is een overkapping toegestaan;
- j. ter plaatse van de 'specifieke vorm van verkeer-voetgangersgebied evenemententerrein 1' zijn evenementen toegestaan;
- k. ter plaatse van de 'specifieke vorm van verkeer-voetgangersgebied evenemententerrein 2' zijn evenementen toegestaan;
- l. ter plaatse van de 'specifieke vorm van verkeer-voetgangersgebied evenemententerrein 3' zijn evenementen toegestaan;
- m. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - fontein' is een fontein toegestaan;
- n. luifels ter plaatse van entrees;
- o. beeldende kunstobjecten:

met de daarbij behorende:

- p. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- q. groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen;
- r. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- s. standplaatsen, voorzover de locatie is opgenomen in het standplaatsenbeleid;
- t. infrastructurele voorzieningen met het oog op het beheer van de bestemming;

met daaraan ondergeschikt:

- u. straatmeubilair;
- v. reclamezuilen.

25.2 bouwregels

25.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van palen en masten mag niet meer bedragen dan xx meter;
- b. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet bedragen dan 3 meter;
- c. de hoogte van beeldende kunstwerken mag niet meer bedragen dan 6 meter.

25.2.2 Kiosken

Voor het bouwen van kiosken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van een kiosk mag niet meer bedragen dan 3,50 meter;
- b. de oppervlakte van een kiosk mag niet meer bedragen dan 50 m²;
- c. de totale oppervlakte van kiosken mag niet meer bedragen dan 180 m².

25.2.3 Serres ten behoeve van horecavestigingen

Voor het bouwen van serres ten behoeve van horecavestigingen gelden de volgende regels:

- a. serres ten behoeve van horecavestigingen mogen slechts worden opgericht binnen het hiertoe op de verbeelding aangeduid vlak;
- b. de maximale goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3,50 meter, met dien verstande dat aangebouwde serres in geen geval hoger mogen zijn dan de goothoogte van het bij de serre behorende hoofdgebouw;
- c. de maximale oppervlakte van een serre mag niet meer bedragen dan... .m².

25.2.4 Terras afscheiding

Voor het bouwen van een terrasafscheiding geldt een maximale bouwhoogte van 1,50 meter.

25.2.5 Fontein

Voor het bouwen van een fontein gelden de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte van ondergrondse bouwwerken ten behoeve van de fontein mag niet meer dan 50 m² bedragen;
- b. de diepte (vrije hoogte) van ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 meter.

25.3 specifieke gebruiksregels

25.3.1 Toegestaan gebruik evenemententerrein 1

Naast de weekmarkt gelden ter plaatse van de functieaanduiding 'evenemententerrein 1' de volgende regels:

- a. evenementen <1000m²: onbeperkt met uitzondering van:
 1. braderieën: 2x per jaar;
 2. themamarkten: maximaal 12x per jaar, maximaal 1x per maand;
- b. evenementen >1000m²: maximaal 38x per jaar;
- c. het equivalente geluidsniveau LAeq (bepaald over drie minuten) uitgedrukt in dB(A) invallend geluid (Li) op de gevels van geluidgevoelige functies, veroorzaakt door een evenement, mag niet meer bedragen dan 70 dB(A);
- d. het equivalente geluidsniveau LCeq (bepaald over drie minuten) uitgedrukt in dB(C) invallend geluid (Li) op de gevels van geluidgevoelige functies, veroorzaakt door een evenement, mag niet meer bedragen dan 85 dB(C);
- e. voor live optredens: maximaal 10 dagen per jaar;
- f. het equivalente geluidsniveau voor live optredens: LAeq (bepaald over drie minuten) uitgedrukt in dB(A) invallend geluid (Li) op de gevels van geluidgevoelige functies, veroorzaakt door een evenement, mag niet meer bedragen dan 90 dB(A);
- g. het equivalente geluidsniveau voor live optredens: LCeq (bepaald over drie minuten) uitgedrukt in dB(C) invallend geluid (Li) op de gevels van geluidgevoelige functies, veroorzaakt door een evenement, mag niet meer bedragen dan 105 dB(C);
- h. van zondag t/m donderdag geldt een eindtijd tot 23.00 uur en op vrijdag en zaterdag tot 0100 uur.

25.3.2 Toegestaan gebruik evenemententerrein 2

Naast de weekmarkt gelden ter plaatse van de functieaanduiding 'evenemententerrein 2' de volgende regels:

- a. braderieën: 4x per jaar;
- b. kermis: 2x per jaar;
- c. evenementen >1000m²: 8x per jaar;

- d. het equivalente geluidsniveau LAeq (bepaald over drie minuten) uitgedrukt in dB(A) invallend geluid (Li) op de gevels van geluidgevoelige functies, veroorzaakt door een evenement, mag niet meer bedragen dan 70 dB(A);
- e. het equivalente geluidsniveau LCeq (bepaald over drie minuten) uitgedrukt in dB(C) invallend geluid (Li) op de gevels van geluidgevoelige functies, veroorzaakt door een evenement, mag niet meer bedragen dan 85 dB(C);
- f. van zondag t/m donderdag geldt een eindtijd tot 23.00 uur en op vrijdag en zaterdag tot 0100 uur.

25.3.3 Toegestaan gebruik evenemententerrein 3

Naast eventueel de weekmarkt gelden ter plaatse van de functieaanduiding 'evenemententerrein 3' de volgende regels:

- a. evenementen <1000m²: onbeperkt;
- b. evenementen waarvoor de weg wordt afgezet, behalve voor de weekmarkt: 3x per jaar;
- c. het equivalente geluidsniveau LAeq (bepaald over drie minuten) uitgedrukt in dB(A) invallend geluid (Li) op de gevels van geluidgevoelige functies, veroorzaakt door een evenement, mag niet meer bedragen dan 70 dB(A);
- d. het equivalente geluidsniveau LCeq (bepaald over drie minuten) uitgedrukt in dB(C) invallend geluid (Li) op de gevels van geluidgevoelige functies, veroorzaakt door een evenement, mag niet meer bedragen dan 85 dB(C);
- e. van zondag t/m donderdag geldt een eindtijd tot 23.00 uur en op vrijdag en zaterdag tot 0100 uur.

25.3.4 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden voor de opslag van goederen;
- b. het gebruik van gronden ter plaatse van de functieaanduiding 'evenemententerrein' voor circussen;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting.

Artikel 26 Water

26.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging, waterhuishouding, waterlopen, recreatiewater;

met de daarbij behorende:

- b. bruggen, nutsvoorzieningen en speelvoorzieningen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. voorzieningen met het oog op het beheer van de bestemming;

26.2 bouwregels

26.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

26.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen (aanleg)steigers en gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van palen, (licht-)masten en kunstwerken mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- b. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 meter.

26.3 specifieke gebruiksregels

26.3.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1., eerste lid, onder c, van de Wabo wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik ten behoeve van drijvende steigers en ander daarmee vergelijkbaar drijftuig;
- b. het gebruiken of laten gebruiken van gronden als ligplaats of aanlegsteiger voor woonschepen en bedrijfsschepen.

Artikel 27

Wonen

27.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen ten behoeve van het wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf zoals omschreven in artikel [27.5.1](#);
- b. ter plaatse van de bouwaanduiding 'onderdoorgang' is een overbouwde doorgang met een vrije doorloophoogte van minimaal 3 meter toegestaan;
- c. ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeergarage' is een parkeergarage toegestaan;
- d. ter plaatse van de functieaanduiding 'praktijkruimte' is een praktijkruimte toegestaan;
- e. ter plaatse van de functieaanduiding 'kantoor' is een kantoor toegestaan;

met de daarbij behorende:

- f. tuinen en erven;
- g. parkeervoorzieningen, indien er een inritconstructie/-vergunning aanwezig is;
- h. bijbehorende bouwwerken;
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

met daaraan ondergeschikt:

- j. ontsluitingswegen en andere verhardingen;
- k. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- l. groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

27.2 bouwregels

27.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woningen/woongebouwen worden gebouwd;
- c. het splitsen van bestaande woningen is niet toegestaan;
- d. het samenvoegen van bestaande woningen is niet toegestaan;
- e. bij sloop/nieuwbouw dienen er evenveel woningen te worden teruggebouwd;
- f. de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' mag niet worden overschreden;
- g. de bouwhoogte van een hoofdgebouw ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte' mag niet worden overschreden;
- h. de dakhelling van een hoofdgebouw, mag niet meer dan 60° bedragen. Deze contouren gelden voor tenminste twee dakvlakken.
- i. ter plaatse van een enkele maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte' is een platte afdekking toegestaan;
- j. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - onderdoorgang' dient de onderdoorgang in stand te worden gehouden.

27.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij het hoofdgebouw gelden de volgende regels:

- a. behoudens vergunningvrije bouwwerken conform de thans geldende regelgeving ten aanzien van vergunningvrij bouwen, zijn geen bijbehorende bouwwerken toegestaan. Indien de regelgeving ten aanzien van vergunningvrij bouwen gedurende de planperiode door het bevoegd gezag wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging van deze regels;

- b. de regel onder a. vindt toepassing met inachtneming van het bepaalde in artikel [30.1](#) van deze planregels.

27.2.3 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. ondergrondse bouwwerken mogen gesitueerd worden zowel binnen als buiten het bouwvlak;
- b. voor zover gelegen binnen het bouwvlak is artikel [30.3](#) van toepassing;
- c. voor zover gelegen buiten het bouwvlak gelden de volgende regels:
 - 1. de oppervlakte van de ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan wat er op basis van artikel [27.2.2](#) is toegestaan;
 - 2. de diepte van ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan één bouwlaag met een vrije hoogte van 3 meter;
 - 3. het realiseren van ondergrondse bouwwerken mag geen nadelige effecten hebben op de bodem- en waterhuishouding. Hiertoe dient de aanvrager (vooraf) een watervergunning aan te vragen bij de Waterbeheerder.

27.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
 - 1. 6 meter voor palen en masten;
 - 2. 3 meter voor lichtmasten en het overige.
- b. voor erf- en perceelafscheidingsen geldt een maximale bouwhoogte van 2 meter;
- c. een zwembad, whirlpool of jacuzzi is toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 - 1. de oppervlakte van een zwembad, whirlpool of jacuzzi bedraagt niet meer dan 50 m²;
 - 2. een zwembad mag niet meer dan 0,5 meter boven het aansluitende terrein uitsteken;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van alle aanwezige bouwwerken en gebouwen, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak bedraagt niet meer dan 50% van de gronden.

27.2.5 Dakterrassen

Voor een dakterras bij een hoofdgebouw gelden de volgende regels:

- a. het dakterras incl. hekwerk is (al dan niet gedeeltelijk) gesitueerd op een hoofdgebouw buiten het bouwvlak of op een aangebouwd bijbehorend bouwwerk buiten het bouwvlak;
- b. de hoogte van het hekwerk is maximaal 1,2 meter, gemeten vanaf de bovenkant van de afgewerkte vloer;
- c. als een dakterras minder dan 2 meter uit de erfgrans is gelegen en uitzicht geeft op het naburige erf, is schriftelijk toestemming noodzakelijk van de eigenaar van dit erf.

27.3 afwijken van de bouwregels

27.3.1 Afwijken t.b.v. dakkapen

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in lid [27.2.1](#) onder g ten behoeve van een dakkaper met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. een dakkaper mag alleen worden geplaatst op een woning met een flauwe dakhelling, waarop een dakkapel niet kan worden geplaatst in overeenstemming met de welstandscriteria;
- b. de verhoging van de nok mag maximaal 2 meter bedragen ten opzichte van de bestaande nok;
- c. bij de beoordeling van een dakkaper wordt gekeken naar reeds aanwezige precedents;

- d. de dakkaperhoogte (inclusief boeilijst) mag maximaal 1,75 meter bedragen;
- e. de nokverhoging moet minimaal 3 panlengten bedragen;
- f. de afstand tot de goot moet tenminste 3 panlengten bedragen;
- g. tussen de onderkant van de dakkaper en het dakvlak mag geen dichte borstwering aanwezig zijn;
- h. een dakkaper is alleen toegestaan over de volledige breedte van een tussenwoning;
- i. voor hoekwoningen dient 1 meter onbebouwd te blijven ter plaatse van de zijgevel.

27.3.2 Afwijken splitsen woning

Met een omgevingsvergunning kan een woning gesplitst worden met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het voormalige samengevoegde woningen betreft, en;
- b. het in niet meer dan 2 woningen wordt gesplitst.

27.3.3 Afwijken samenvoegen woningen

Met een omgevingsvergunning kan een woning worden samengevoegd met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het voormalige gesplitste woningen betreft, en;
- b. dit ten goede komt aan de kwaliteit van de woning.

27.4 Voorwaarden m.b.t. het afgeven van een omgevingsvergunning voor bouwen

27.4.1 Parkeernormen

Een omgevingsvergunning voor bouwen, verbouwen, uitbreiden en/of functiewijziging van een gebouw of perceel wordt slechts verleend, wanneer wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid het beleid zoals neergelegd in de 'Nota Parkeernormen Amstelveen', met dien verstande dat indien en voor over de Nota Parkeernormen Amstelveen gedurende de looptijd van dit bestemmingsplan wijzigt, aanvragen om omgevingsvergunning steeds aan die laatste wijziging van het beleid worden getoetst.

27.4.2 Laden en/of lossen

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en/of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

27.4.3 Afwijken van de parkeernormen

Indien uit een door de aanvrager van een omgevingsvergunning te overleggen parkeerbalans blijkt dat niet (geheel) kan worden voldaan aan voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein waarbij rekening gehouden wordt met dubbelgebruik en de benodigde parkeerplaatsen niet in de openbare ruimte kunnen worden gerealiseerd, kunnen Burgemeester en Wethouders in afwijking van het bepaalde in [27.4.1](#) omgevingsvergunning verlenen indien:

- a. de (resterende) parkeerbehoefte meer dan 2 parkeerplaatsen betreft;
- b. dit niet op stedenbouwkundige of verkeerskundige bezwaren stuit;
- c. de parkeerplaatsen voldoen aan de maatvoering- en bereikbaarheidseisen;
- d. strikte toepassing van de nota leidt tot een bijzondere hardheid die niet door dringende redenen/noodzaak wordt gerechtvaardigd.

27.4.4 Afwijken van het laden en/of lossen

Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde in [27.4.2](#) omgevingsvergunning verlenen indien:

- a. het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
- b. voor zover op andere wijze in de nodige laad- en/of losruimte wordt voorzien.

27.4.5 Nadere eisen parkeernormen

Burgemeester en wethouders kunnen bij de omgevingsvergunning nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de aard, plaats en inrichting van de parkeer- en/of stallingsgelegenheid;
- b. de aanwezigheid en aanduiding van parkeer- en/of stallingsgelegenheid uitsluitend ten behoeve van invaliden.

27.5 specifieke gebruiksregels

27.5.1 Aan-huis-gebonden beroep of -bedrijf

Het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep en/of bedrijf is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
- b. het bruto-vloeroppervlak voor de uitoefening van het aan-huis-gebonden beroep danwel het aan-huis-gebonden bedrijf mag maximaal 30 % van de vloeroppervlakte van de woning bedragen, met inbegrip van de daarbij behorende bouwwerken;
- c. het gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting en parkeersituatie ter plaatse;
- d. het beroep alleen door de bewoner(s) wordt uitgeoefend;
- e. er geen horeca-activiteiten en geen detailhandel plaatsvinden;
- f. er geen buitenopslag plaatsvindt, noch beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in de openbare ruimte rond de woning, met uitzondering van in- en uitladen.

27.5.2 Bed & breakfast

Het verhuren van kamers ten behoeve van een bed & breakfast is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
- b. het bruto-vloeroppervlak mag maximaal 30 % van de vloeroppervlakte van de woning bedragen;
- c. voor maximaal vier gasten verspreid over maximaal twee kamers voor de duur van maximaal zeven aaneengesloten overnachtingen. Op een kamer mogen maximaal twee slaapplekken aanwezig zijn;
- d. de kamers maken deel uit van het hoofdgebouw;
- e. dat deze alleen door de hoofdbewoner mag worden uitgeoefend, die ook aanwezig blijft;
- f. er dient in voldoende mate in de eigen parkeerbehoefte te worden voorzien op eigen terrein, 1 parkeerplaats per gastenkamer;
- g. er geen zelfstandige horeca-activiteiten en geen zelfstandige detailhandel plaatsvinden.

27.5.3 Woningdelen via hospitaverhuur en inwoning

Woningdelen door middel van hospitaverhuur en inwoning is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. de hoofdbewoner de woning feitelijk als hoofdverblijf heeft;
- b. de hoofdbewoner minimaal 60% van de woning zelf bewoond;
- c. er mogen maximaal 3 personen in een woning wonen, exclusief een huishouden van hoofdbewoner;
- d. elke meerderjarige bewoner heeft een eigen onzelfstandige kamer.

27.5.4 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruiken of doen gebruiken van meer dan 30% van de vloeroppervlakte van een woning, met inbegrip van de bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf;
- b. het gebruiken en inrichten van de daken van vrijstaande bijbehorende bouwwerken als dakterras;
- c. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- e. het bedrijfsmatig (commercieel) houden van paarden, zoals het stallen en africhten van paarden van derden en de verhuur van paarden aan derden.

27.6 Afwijken van de gebruiksregels

27.6.1 Woningdelen via kamergewijze verhuur

Met een omgevingsvergunning kan een woning, in afwijking van artikel 3.1, worden gebruikt voor kamergewijze verhuur met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. er moet sprake zijn van minimaal drie en maximaal vier personen die geen huishouden zijn;
- b. elke bewoner heeft een eigen kamer;
- c. bij een grondgebonden woning mag binnen een straal van 50 meter geen andere woning aanwezig zijn waar kamergewijze verhuur plaatsvindt;
- d. bij een appartementencomplex mag maximaal 10% van de woningen worden gebruikt voor kamergewijze verhuur.

Artikel 28

Waarde - Archeologie 1 en 5

28.1 bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.

Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

28.2 bouwregels

Op de in lid [28.1](#) bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van overige aan deze gronden toegekende bestemmingen worden gebouwd indien deze bouwwerken voldoen aan de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'waarde archeologie 1' de bodemingrepen daardoor tot een maximale diepte van 0,30 meter reiken én het bouwwerk een oppervlakte van maximaal 50 m² bedraagt;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'waarde archeologie 5' de bodemingrepen daardoor tot een maximale diepte van 0,30 meter reiken én het bouwwerk een oppervlakte van maximaal 10000 m² bedraagt;
- c. het bepaalde onder a. en b. is niet van toepassing indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder het peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

28.3 afwijken van de bouwregels

28.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in lid [28.2](#) lid a. en b. voor het bouwen ten behoeve van een overige aan deze gronden toegekende bestemming indien de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd waarin wordt aangetoond dat:

- a. op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
- b. dat de archeologische waarden van de gronden naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate worden veiliggesteld.

28.3.2 Afwijken m.b.t. mogelijke verstoring archeologisch materiaal

Indien uit het onder [28.3.1](#) van dit artikel genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van een omgevingsvergunning zullen of kunnen worden aangetast, kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning één of meer van de volgende voorschriften verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan de door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

28.3.3 Voorwaarden voor afwijken m.b.t. mogelijke verstoring archeologisch materiaal

De omgevingsvergunning als bedoeld in lid [28.3.2](#) wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgelegd. Alvorens een omgevingsvergunning te

verlenen wordt een provinciale archeoloog, of een hiermee gelijk te stellen archeologische deskundige om advies gevraagd.

28.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

28.4.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden op of in de als Waarde - Archeologie bestemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden, waarbij de hoogte van het maaiveld met meer dan 30 cm wordt gewijzigd;
- b. het bodemverlagen of afgraven van gronden waarvoor geen ontgrondingvergunning is vereist, waarbij de hoogte van het maaiveld met meer dan 30 cm wordt gewijzigd;
- c. het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 30 cm, waartoe ook gerekend wordt woelen en draineren;
- d. het bebossen van gronden;
- e. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet-, ruiters- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- f. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- g. het graven of dempen van sloten, watergangen, vijvers of vaarten;
- h. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- i. het uitvoeren van heikwerken en/of het indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem.

28.4.2 Toegestane werkzaamheden

Het onder [28.4.1](#) bedoelde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. op archeologisch onderzoek gericht zijn;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan.

28.4.3 Voorwaarden voor omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel [28.4.1](#) kan worden verleend indien de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd waarin wordt aangetoond dat:

- a. op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
- b. dat de archeologische waarden van de gronden naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate worden veiliggesteld.

28.5 wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan met toepassing van artikel 3.6 lid 1, sub a Wro te wijzigen door de bestemming 'Waarde-Archeologie' te wijzigen in een ander regime, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat in de betreffende gronden een hogere of lagere archeologische verwachting aanwezig is.

28.6 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering en de inrichting van de gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse

beschermingswaardige archeologische resten aanwezig zijn. Toepassing van deze bevoegdheid mag niet leiden tot een onevenredige beperking van het meest doelmatige gebruik.

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 29 anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 30

algemene bouwregels

30.1 Algemene regels ten aanzien van bestaande maten

Ten aanzien van bestaande maten van bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan bestaande afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die meer bedragen dan in de bestemmingsregels is voorgeschreven, mogen als maximaal toelaatbaar worden aangehouden;
- b. de op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan bestaande afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die minder bedragen dan in de bestemmingsregels is voorgeschreven, mogen als minimaal toelaatbaar worden aangehouden;
- c. het bepaalde onder a. en b. van deze planregels is uitsluitend van toepassing op bouwwerken die zijn gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet dan wel de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- d. voorts is in geval van herbouw het bepaalde onder a. en b. van dit artikel slechts van toepassing indien de herbouw geschiedt op dezelfde plaats en de afwijking van de bestemmingsregels niet wordt vergroot.

30.2 Toegelaten overschrijdingen

Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bestemmings-, bouwgrenzen en/of hoogtematen te overschrijden:

- a. ten behoeve van toegangen van bouwwerken, luifels, stoepen, stoeptreden, reclame-uitingen, vrijhangende balkons (al dan niet ondersteund door kolommen) bij woongebouwen, gaanderijen en funderingen en daarmee gelijk te stellen onderdelen van gebouwen, voor zover de bouwgrens met niet meer dan 2.50 meter wordt overschreden en deze onderdelen van gebouwen niet worden opgericht op gronden, bestemd voor verkeer en tevens een niet te bebouwen strook van 1 meter in acht wordt genomen ten opzichte van de gronden, bestemd voor verkeersdoeleinden;
- b. vrijhangende balkons, gaanderijen, luifels en reclame-uitingen boven een verkeersbestemming is mogelijk indien er een vrije hoogte aanwezig is van 4,20 m boven de rijweg, met inbegrip van een strook van 0,50 m breedte ter weerszijden van die rijweg en een minimale vrije hoogte van 2,20 m boven een ander deel van de weg;
- c. ten behoeve van plaatselijke verhogingen op gebouwen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, trappenhuizen en lichtkappen, alsmede technische voorzieningen, mits:
- d. de oppervlakte van de vergroting niet meer dan 25% van de oppervlakte van het dak(vlak) bedraagt;
- e. de hoogte niet meer dan 5 meter van de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw.

30.3 algemene regels met betrekking tot ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil;
- c. de vrije hoogte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 3 meter;
- d. het gebruik van de ondergrondse bouwwerken zijn ten behoeve van de hoofdbestemming;
- e. het realiseren van ondergrondse bouwwerken mag geen nadelige effecten hebben op de archeologische waarden en de bodem- en waterhuishouding. Hiertoe dient de aanvrager (vooraf) een watervergunning aan te vragen bij de Waterbeheerder.

Artikel 31 algemene afwijkingsregels

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van:

- a. de in de bestemmingsregels opgenomen maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages, uitsluitend indien dit nodig is voor een technische betere realisering van het plan. Dit is niet van toepassing bij toegelaten binnenplanse afwijkingen;
- b. de bestemmingsregels en toestaan dat de inrichting van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of verkeersintensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsregels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de bestemmingsregels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 meter;
- e. de bestemmingsregels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40 meter;
- f. de bestemmingsregels ten behoeve van het oprichten van ondergrondse kelderruimte, met dien verstande dat:
 1. bestemmingsvlak dienen te worden gerealiseerd en conform de bestemming te worden gebruikt;
 2. het realiseren van ondergrondse bouwwerken geen nadelige effecten mag hebben op de bodem- en waterhuishouding. Hiertoe dient de aanvrager (vooraf) een watervergunning aan te vragen bij de Waterbeheerder;
- g. de bestemmingsregels ten behoeve het bouwen van kleine niet voor bewoning bestemde gebouwtjes ten behoeve van de dienstverlening van overheidswege, het openbaar bestuur en openbare nutsbedrijven, zoals transformatorhuisjes, telefooncellen, gemaalgebouwtjes en wachthuisjes voor verkeersdiensten, mits de inhoud per gebouwtje niet meer bedraagt dan 50 m³ en de bouwhoogte niet meer dan 4 meter;
- h. de bestemmingsregels ten behoeve van het realiseren van groene daken op hoofdgebouwen, dan wel bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat:
 1. de overschrijding van de voorgeschreven goot- en/of bouwhoogte bedraagt niet meer dan 10%;
 2. deze overschrijding met 10% heeft slechts betrekking op de extra (constructieve) opbouw op een dak dat nodig is om een groendak te kunnen toepassen, exclusief beplanting;
 3. groene daken mogen niet als dakterras of daktuin worden gebruikt als deze worden toegepast op woningen. Bij andere gebouwen dan woningen wordt het gebruik van een groendak als dakterras of daktuin per geval beoordeeld, waarbij vooral de privacy van naburige woonpercelen niet nadelig mag worden beïnvloed.

Geen omgevingsvergunning wordt verleend indien:

- i. daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan (bijvoorbeeld door schaduwwerking) aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- j. dit leidt tot aantasting van de ruimtelijke karakteristiek ter plaatste.

Artikel 32

Luchtvaartverkeerzone - LIB artikel 2.2.2

32.1 Omschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone-LIB artikel 2.2.2' gelden beperkingen met betrekking tot toetshoogten van objecten zoals gesteld in artikel 2.2.2 van het "Luchthavenindelingbesluit Schiphol".

32.2 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone-LIB artikel 2.2.2' gelden beperkingen met betrekking tot de hoogte van gebouwen, andere bouwwerken geen gebouwen zijnde en objecten, zoals gesteld in artikel 2.2.2 van het 'Luchthavenindelingbesluit Schiphol'.

32.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [32.2](#) indien de minister van Infrastructuur en Milieu een verklaring van geen bezwaar afgeven zoals bedoeld in artikel 8.9 van de Wet luchtvaart.

Artikel 33

Luchthavenverkeerzone - LIB artikel 2.2.2a

33.1 Omschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone-LIB artikel 2.2.2a' gelden beperkingen van hoogten ter bescherming van het functioneren van radarapparatuur als bedoeld in het Luchthavenindelingbesluit Schiphol.

33.2 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone-LIB artikel 2.2.2a' gelden beperkingen met betrekking tot de hoogte van objecten, zoals gesteld in artikel 2.2.2a van het 'Luchthavenindelingbesluit Schiphol'.

33.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [33.2](#) indien uit een advies van de Inspectie Leefomgeving en Transport blijkt dat het object geen belemmering vormt voor het functioneren van radarapparatuur met het oog op veilig luchtverkeer.

Artikel 34

Luchtvaartverkeerszone - LIB artikel 2.2.3

34.1 Omschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'Luchtvaarverkeerzone-LIB artikel 2.2.3' gelden beperkingen met betrekking tot de vogelaantrekkende werking als bedoeld in het Luchthavenindelingbesluit Schiphol.

34.2 Specifieke gebruiksregels

Ter plaatse van de aanduiding 'Luchtvaarverkeerzone-LIB artikel 2.2.3' gelden beperkingen met betrekking tot de vogelaantrekkende werking zoals gesteld in artikel 2.2.3 van het 'Luchthavenindelingbesluit Schiphol'.

34.3 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [34.2](#) indien de minister van Infrastructuur en Milieu een verklaring van geen bezwaar afgeven zoals bedoeld in artikel 8.9 van de Wet luchtvaart.

Artikel 35

Wetgevingszone - wijzigingsgebied 1

35.1 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, met inachtneming van de in artikel [35.2.2](#) omschreven procedure regels, het plan in die zin wijzigen dat de bestemming Bedrijf - Kleinschalig voorzien van de nadere aanduiding 1 kan worden gewijzigd in de bestemming Centrum - 7

35.2 Criteria voor wijziging

35.2.1 Wijzigingsregels voor wijzigen naar Centrum - 1

Voor het wijzigen van de bestemming Bedrijf - Kleinschalig in de bestemming Centrum - 1 gelden de volgende regels:

- a. de goot- en bouwhoogte van een gebouw mogen niet meer dan 3,50 respectievelijk 6,00 meter bedragen;
- b. de nieuw aan te leggen bevoorradingsstraat achter de woonwinkelpanden aan de Rembrandtweg dient een minimale breedte te verkrijgen van 7 meter;
- c. tussen de achterpaden behorende bij de Van Karnebeeklaan en de Ferdinand Bolweg en de te verleggen bevoorradingsstraat dient ten behoeve van de winkels een deugdelijke afscherming van tenminste 1,80 meter hoog te worden gerealiseerd;
- d. de resultaten van de vereiste uit te voeren bodemonderzoeken dit toelaten.

Voor de gewijzigde bestemmingen gelden de desbetreffende voorschriften van dit bestemmingsplan.

35.2.2 Procedureregels wijzigingsbevoegdheid

Op de voorbereiding van een wijziging is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing met dien verstande dat de kennisgeving, bedoeld in artikel 3:12 van die wet, tevens langs elektronische weg geschiedt, dat het ontwerp-besluit met de hierbij behorende stukken tevens langs elektronische weg beschikbaar wordt gesteld, dat burgemeester en wethouders binnen acht weken na afloop van de termijn van terinzagelegging omtrent de wijziging besluiten en dat de kennisgeving van het besluit tot vaststelling van de wijziging tevens langs elektronische weg geschiedt.

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 36 overgangsrecht

36.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning of een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

36.2 Afwijken

Met een omgevingsvergunning kan eenmalig afgeweken worden van lid [36.1](#) voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid [36.1](#) met maximaal 10%.

36.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid [36.1](#) is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

36.4 Overgangsrecht gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

36.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid [36.4](#), te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

36.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid [36.4](#), na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

36.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid [36.4](#) is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

Artikel 37 slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan Amstelveen Stadshart 2022.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van
De griffier, de voorzitter,

